

VIII' 實例解析建地估價

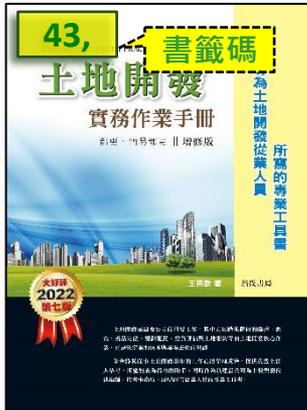
建地估價 系列講座

※本講座以開發業界評估地價的實例，解析業者於購地階段如何決定"要出價多少？"的實務作業。

書籤碼 1,

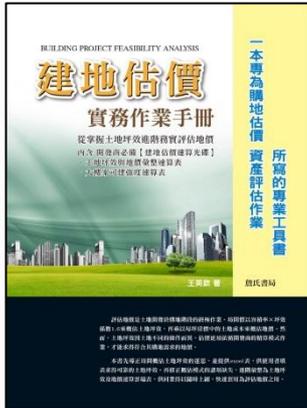


中華民國建築經理同業公會112年教育訓練



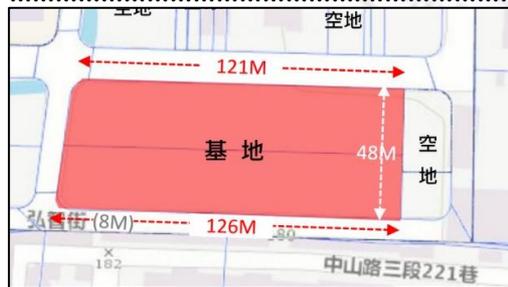
【著作 I：詹氏書局 7 版】

【著作 II：詹氏書局 初版】



實例解析建地估價 (新北版)

從估價報告實例解析建地估價作業



目錄：

一、估價模式說明	3
二、適用法規解讀	14
三、基地條件分析	24
四、市場分析	28
五、估價分析	31
六、結論	32
附件	34

講師：王英欽 112.09.22

手機：0929-993-083 / e-mail: wyc813@xuite.net / 土地開發+建地估價部落格:wyc813.blogspot.com

不動產估價報告書

王英欽 111.11.29R²

台中市潭子區弘富段，地號 2 筆

目錄：	一、估價模式說明 1
	二、適用法規解讀 2
	三、基地條件分析 4
	四、估價分析 7
	五、結論 8
	附件 10



手機: 0929-993-083 / e-mail: wyc813@xuite.net / 土地開發部落格: blog.xuite.net/wyc813/blog

本估價案是受地主委託評估本勘估標的（以下改稱"基地"）的地價。本作業

- ①先從買方的角度，以一般建設公司購地，投資效益評估作業實務評估地價。
- ②並以不同公司開發條件的差異，以敏感度分析多元買方可承受的地價級距，
- ③再以地主的角度，評估議價後可能的成交價級距。估價報告逐項說明如下：

一、估價模式說明

一般估價，除因法規要求，須由不動產估價師出具制式的"估價報告"之外。實務上，真正出資購地的開發商，都自有建地估價模式，作為購地階段向賣方出價的依據。並依其評估的精準度，分為"概估"、"精算"兩種模式：

(一)概估模式

評估地價是泛房地產業者於執行業務時，或深或淺、直接或間接要面對的課題。但除非是真正出資購地的業主，否則在無購地的實戰經驗，又無建築專業的奧援下，僅能以如下的公式，先粗略的概估土地坪效，再據以概估地價：

$$\text{土地坪效} = \text{容積率} \times 1.6$$

$$\text{地價} = \text{每售坪房價中的土地成本} \times \text{土地坪效}$$

然而，公式中決定地價得翻幾倍的"土地坪效"，不僅因適用法規、土地條件而異，絕非單一 1.6 能統包！而且房價須因應基地條件的影響，加上估價更須依循開發業主的購地實務作業，實非單一公式可概估。坊間這種路人皆知的概估模式，自難取信於業主、說服地主。

市 區 段 段 地 號 土 地上權權利金價值不動產估價報告書

土地開發分析法公式：

$$V = S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$$

V：土地開發分析價格

S：開發後或建築後預期總銷售金額

R：適當之利潤率

I：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

C：開發或建築所需之直接成本

M：開發或建築所需之間接成本

委託人： 有限公司

受託人： 不動產估價師事務所

出件日期：中華民國 一 年 月 三日

肆、價格評估

二、估價方法之選定

3. 於評估勘估標的土地正常市場價格時，依勘估標的土地之本身特性及市場狀況，本報告採用比較法及土地開發分析法等二種估價方法進行評估，再根據二個方法評估結果決定其市場價值。

五、價格種類及評估內容	4
六、估價條件	4
七、估價目的	5
八、勘估標之所有權、他項權利及其他負擔	5
九、勘估標的使用現況	5
十、勘估標的法定使用管制或其他管制事項	6
十一、估價資料相關來源說明	6
參、價格形成之主要因素分析	7
一、一般因素分析	7
二、區域因素分析	11
三、個別因素分析	18
四、最有效使用分析	20
肆、 <u>價格評估</u>	21
一、價格評估前提與價格種類	21
二、 <u>估價方法之選定</u>	21
三、正常價格之評估過程	24
四、價格決定及理由說明	61
伍、投資可行性分析	62
一、財務分析	62
二、敏感性分析	71
三、投資價格建議	77

概估(大樓案)：

坊間概估地價的方式，一般多簡化以"坪(透天案以戶)"來評估。亦即簡化從每坪房價中的土地成本，乘以地坪換成售坪的倍數(俗稱"土地坪效")來概估地價。公式簡化如下：

$$\begin{aligned} \text{地價} &= \text{每坪@房價中的土地成本} \times \text{土地坪效} \\ &= \left[\text{房價} - \text{造價} - \text{@(毛利+其他)成本} \right] \times \text{土地坪效} \quad \text{其中：} \end{aligned}$$

- 每坪房價中的土地成本：

即解構房價，拆算出其中的土地成本：

$$\text{房價} = \text{造價} + \text{@每售坪的(土地成本+其他管銷成本+毛利)}$$

亦即研判市場上與本案產品定位同類型產品的行情(一般都單指@樓上層)房價，扣除其中的營建單價及分攤到每售坪的@(其他成本+公司要求的毛利)，便可求得@每售坪的土地成本。

VIII' 實例解析建地估價

建地估價 系列講座

概估(大樓案)：地價=每坪房價中的土地成本×**土地坪效** 其中：

- **土地坪效**(註) (=一坪地可賣幾坪屋，但不含停車位)：一般概估“一坪地可賣幾坪屋？”，亦即推案後每地坪可換成幾售坪？坊間常以基地的容積率×坪效係數常用1.6，有時會再納入基地可能有的獎勵項目，以如下公式概估其土地坪效：

$$\text{坪效} = \text{容積率} \times \text{坪效係數} (\text{常用} 1.6) \times \text{有時再乘} (1 + \text{獎勵率})$$

再依毛利率相對於總成本、總可售概估地價，公式如下：

概估土地單價(上式；毛利相對於總成本/下式：毛利相對於總可售)

$$\equiv [\text{房價} \div (1 + \text{毛利率}) - \text{造價} - (\text{房價} \times \text{管銷}\%)] \times \text{土地坪效}$$

$$\text{或} \equiv [\text{房價} \times (1 - \text{毛利率}\% - \text{管銷}\%) - \text{造價}] \times \text{土地坪效}$$

容積率		容積率		容積率		容積率		容積率		容積率		容積率		容積率		容積率		容積率	
容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率								
1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
1.27	0.90	471%	1.96	1.93	780%	2.44	3.27	1050%	1.00	0.00	300%								

※ 註：土地坪效、坪效係數二者是坊間的習慣用語。雖未經嚴謹定義，但土地坪效用意旨在概估“一坪地可賣幾坪屋？”坊間常依此推估地坪換成售坪的倍數，並據以概估地價。而坪效係數(或稱銷坪比)則是銷售面積與建築容積的比例。

ex：if 房價40w/p,造價14w/p,容積率300%, 毛利率25%, 若以坊間坪效係數 **1.6** 概估。則地價 ≡ [40÷(1+25%)-(40×10%)-14] × 3 × **1.6** = 67.2w/p (相對總成本25%) 或 ≡ [40×(1-25%-10%)-14] × 3 × **1.6** = 57.6w/p (相對總可售25%)

地價 = 每售坪房價中的土地成本 × 土地坪效 (=地坪換成售坪的倍數)
 = (房價 - 造價 - @ (其他成本 + 毛利)) × (容積率 × 坪效係數 1.6)
可建強度 (=含車位的坪效) = 土地最大可建樓地板面積 ÷ 基地面積
 = 容積率 × 倍數 + 係數 = 容積率 × 坪效係數 1.6

大樓案 可 建 強 度 (=含車位的土地坪效) **速算簡表**

本案容積率= **100%** '20.07修

	A. 倍數 = [(1+e) × (1+a) + d] ÷ (1-b) × (1+c)					B. 係數 = f+g							C. 可建強度		
	免計一：梯core+陽台			d. 獎勵	e. 增移	免計二：屋突				免計三：地下室			A. 倍數	B. 係數	C. 速算值
	a. 機電	b. 梯廳	c. 陽台			建蔽率	上限	層數	f. FA	開挖率	層數	g. FA			
低標	0.1	0.05	0.1	0	0	0.4	0.125	2	0.1	0.8	1	0.8	1.27	0.90	217%
中標	0.15	0.05	0.1	0.2	0.3	0.5	0.125	2	0.125	0.9	2	1.8	1.96	1.93	389%
高標	0.15	0.05	0.1	0.5	0.4	0.6	0.15	3	0.27	1	3	3	2.44	3.27	571%
本案									0			0	1.00	0.00	100%

說明：
 先確認
 基地適
 用法規
 (一般以
 所屬都
 計畫規
 定優先)
 再依基
 地條件
 與規劃
 參考套
 用本表

1. 本表為大樓"可建強度=最大可建面積÷基地面積"速算(不含騎樓、地上停車免計)簡表。
2. **可建強度** = 容積率 × [(1+容移%) × (1+機電%) + 獎勵%] ÷ (1-梯廳%) × (1+陽台%) + (規劃建蔽率% × 屋突% × 層數) + (地下室層數 × 開挖率%)。
 = 容積率 × 倍數 + 係數 = 容積率 (以100%為例) × 1.96 (1.27~2.44) + 1.93 (0.9~3.27) = **217%~571%**。
3. 倍數與係數依基地 ① 適用法規 ② 土地條件與 ③ 預期規劃概要，套用低、中或高(甚或更高!)標概估。
4. **如何求得本案的倍數與係數?** 請於"本案"黃色底色儲存格中，參考如下說明，自行鍵入相關數據便可求得。
 - a. 機電：一般依法規由樓層數決定上限→7F以下的建案10%；8F以上的建案15%。
 - b,c. 梯廳與陽台：一般依產品別分配上限15%→住宅類陽台 10%，商用類陽台 5%(餘梯廳)。
 - d,e. 獎勵與增移：依基地適用法規針對以基地條件(分區、面積、位置...等)得否獎勵或容移與%的規定。
 - f. 屋突：建蔽率→除受限樓高外，一般大樓案的實設建蔽率多僅約40%(甚少超過50%)。
 上限→除高層建築(16層以上或樓高50M以上)15%外，餘12.5%。
 層數→一般計 2層，但電梯達屋頂層的建案，或可賣 3層。
 - g. 地下室：開挖率→依適用法規針對開挖率的規定。但基地坵型曲折者，則依個案或許還需再打折。
 層數→若僅供停車，一般挖 2~3層。但高容積率或低開挖率建案，則或須再多挖一、兩層。

(二)精算模式

相較於概估是從每坪房價中拆算地價，精算則是從全案總銷反算地價。因此，業界大多委由建築師查核適用法規，以繪製配置圖，實算銷售面積與成本建坪，供業主自行依市調房價、公司的造價與毛利率，依開發可行性評估可承受的土地成本，進而求得地價如下：

$$\text{土地成本} = \text{總可售} \times (1 - \text{相對總可售 毛利率}\%) - (\text{營建} + \text{其他}) \text{成本}$$

$$\text{或} = \text{總可售} \div (1 + \text{相對總成本 毛利率}\%) - (\text{營建} + \text{其他}) \text{成本}$$

$$\text{地價} = [\text{土地成本} - \text{他項地款}] \div (1 + \text{佣金}\% + \text{稅費}\%) \div \text{土地面積}$$

(三)電腦作業模式(雲端表)

參照業主精算需經建築師實際繪圖算坪以供詳實估價，本報告將這項繁瑣的精算模式，依其作業程序與評估方式，以電腦彙整為「土地坪效與地價速算彙整表(附件 8)」，供使用者先行上網查詢，並解讀攸關基地坪效的適用法規。據以依基地的條件，自訂構成坪效的各空間、可建項目的適法預設值，供速算表中內建的公式與程式運算，彙整為建案的可建強度(而非 $\times 1.6$ 的土地坪效)。再歸類為各類可售面積與成本建坪(而非單以“坪”概估)，最終供投資效益評估，務實的反算出符合業主要求的(分為相對於總可售、總成本兩類)毛利率所對應(而非簡單公式)的地價。

作業步驟如下：先核實基地的適用法規，釐清依該等法規的適用條件，以基地條件得適用的免計空間與可建項目的可建額度，以掌握土地坪效。同時研判基地條件可規畫的產品特色、正確使用實價登錄，以擬訂房價。並落實速算表中內建程式的周延度與準確度，求得趨近於精算的地價。各項作業摘要說明如下：

配置圖 scale:1/500 17F/B2店住大樓 95戶 (住四：180/60%)



※說明：
 本案屬【變更台南市北區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案】，適用：
 ①容積放寬（【台南市都市發展軸線第一期地區土地使用分區管制要點專案通盤檢討案】）
 ②開空（【建築技術規則】綜合設計鼓勵辦法）
 ③容移（【台南市都市計畫容積移轉許可審查要點】）

※面積計算：

- 1.基地面積 = 555.39 (放寬容積率提升至400%) + 409.28 = 964.67
- 2.基準 (提升後) FA = 555.39 × 4.0 + 409.28 × 180% = 2,958.27坪 (法定容積率=306.66%)
- 3.免計面積 = 地下室 + 梯廳 + 「地上積電」 + 屋突 = 1,543.48 + 299.16 + 511.19 + 97.55 = 2,451.37
 - 地下室 = 964.67 × 0.8 (開挖率) × 2層 = 1,543.48坪
 - 梯廳 = min (實設, 上限 (= 屋突除外的地上 Σ FA × (15-陽台實設) %)) = min (311.41, 299.16 (= 4,833.13 × 5.83%)) = 299.16坪
 - 「地上積電」 = min (實設, 上限 (= (基準 + 容移 + 開空除外的獎勵) FA × 15%)) = min (511.19,

(2,451.37 + 520.92) × 15% = 511.19坪 (本案未盡用15%上限)

- 屋突 = 建築面積 × 15% × 2層 = 97.55坪
- 陽台 = min [實設, 上限 (= 屋突除外的地上 Σ FA × 10%)] = min [443.17, 4,833.13 × 10%] = 443.17坪 (陽台實設 = 9.17%)

- 4.開空獎勵 ΔFA = 465.40 + 78.20 = 543.59坪 (= 18.38% × 基準FA, 本案未盡用20%總量累計上限)
- 沿街步道式開放空間 = 252.94坪
- 廣場式開放空間 = 0坪
- 有效開放空間 = (252.94 × 1.5 + 0) × 0.4 × 306.66% = 465.40坪
- 5.容移面積 = 30% × 964.67 × 180% = 520.92坪
- 6.建照 Σ FA = 基準 + 免計 + 獎勵 + 容移 = 2,958.27 + 2,451.37 + 543.59 + 520.92 = 6,474.16坪
- 7.屋突除外的地上 Σ FA = 建照 Σ FA - (地下室 + 屋突) FA = 6,474.16 - 1,543.48 - 97.55 = 4,833.13坪 (實設容積率 = 501.01%, 若含屋突 = 511.12%)
- 8.成本建坪 = 建照 Σ FA = 6,474.16坪 (實設 = 6,473.30坪)
- 9.可售面積 = 建照 Σ FA + 陽台FA = 6,474.16 + 443.17 = 5,987.33坪 (實設 = 5,987.13坪)

法規、建照、銷售與權狀面積關係表										王英欽製表 108.12修	
法規面積	銷售面積 = 可售面積(坪) + 車位數(部)						銷售面積				
	室內	騎樓	大公	小公	陽台	其他	車位	建照面積			
土地最大可建面積 = 允建 + 允增	1. 基準 FA (允建)		○		△	△	◇		主體建築面積 (權宜用語。指一棟建築物在地面以上，不含屋突、陽台的建築量體。亦即地面以上不含屋突的外牆壁心以內的總樓地板面積) Σ FA	總樓地板面積	
	允增 FA	3. 獎勵 FA	開空	○		△	△	◇			
		都更(危老)	○		△	△	◇				
		專案	○		△	△	◇				
	4. 增移 FA	容積移轉	○		△	△	◇				
		增額容積	○		△	△	◇				
	2. 免計 FA (允建)	梯廳	地面層			○	△				
			樓上層				○				
		地上機電	地面層			○	△				
			樓上層				○				
		(地面)停車空間	○					○			
		騎樓		○							
地下室		◇		○				○			
屋突			○	△							
陽台					○						
法規面積	權狀面積		(主)建物	共同使用	附屬建物	車位	建照面積		權狀面積		
			建物所有權狀面積								

※說明：(法規面積歸入建照→銷售→權狀面積中，以○為主、△為輔、◇為特例)

1. 法規面積指各類空間依法可建的面積，建照面積指建造執照圖說書類上的面積，銷售面積指於銷售說明書、合約上所列面積，權狀面積則為建物所有權狀登記的面積 (108年起兩邊不得登記面積)。實務上除銷售面積以「坪」為單位外，其餘面積都以「m²」為單位。
2. 基準 FA + 允增 FA 除主要供室內面積之用途外，尚須撥用部分面積供下列空間之用：
 - ① 梯 core 超出免計範圍的梯廳、「地上機電」，與一般升降機的機道、淨寬 < 2M 的通道... 等不得免計而須併入容積 ΣFA 檢討容積率的空間。屬大公 (地面層)、小公 (樓上層) 面積。
 - ② 陽台深度 > 2M 範圍的面積，或每層面積 ≥ [1/8 該層 FA, 8 m²] max 透天或 ≥ 10% 該層 FA 大樓者，須計入該層 FA，併入容積 ΣFA 檢討容積率。
 - ③ 地面層與直上下層公設，若登記為公共服務性空間，則屬開空獎勵面積 ΔFA2。但除「管委會使用空間」，得併入「地上機電」檢討免計外，其餘空間 (如：門廳、交誼室... 等) 不得免計，須計入該層 FA，併入容積 ΣFA 檢討容積率。(屬大公或將梯 core 改列小公)。
3. 都更 FA、適用至 116.05.31 止的危老 FA 或新北適用至 110.07.03 止的簡易都更，僅得三擇一 (另詳)。
4. 增移 FA 除容積移轉外，新增部分縣市適用的增額容積。一般規定以增額優先適用 (另詳細部規定)。
5. (地面層) 停車空間若設於室內者 (如透天案，以爭取最大 40 m²/部的免計面積)，一般都以室內面積銷售，並最好於銷售圖中註明「兼停車空間」；若設於室外，則多以車位銷售。
6. 地下室若部分規劃單獨租售 (如賣場) 或附賣於 1F 者，此等空間用途非屬免計範圍，須計入容積 ΣFA 檢討容積率、停車數量。其餘的地下室面積則折算為計入停車位面積 (化為停車位數) 與計入公設面積 (與地上公設合計為總公設面積化為公設比)。

VIII' 實例解析建地估價

建地估價系列講座

10,

12,

14 主要房數	
店面	100
住宅	100
車位	100
其他	100
合計	400

15 總可售	
店面	100
住宅	100
車位	100
其他	100
合計	400

16 成本	
土地	100
營建	100
其他	100
合計	300

17 系統 - 估價	
店面	100
住宅	100
車位	100
其他	100
合計	400

※ 註：

● 可售面積

$$= \text{店} \circ \text{坪} \times @ \text{房價} \\ + \text{住} \circ \text{坪} \times @ \text{房價} \\ + \text{車} \circ \text{位} \times @ \text{單價} \\ = \text{總可售金額}$$

● 成本建坪

$$= \Sigma \text{FA} \circ \text{坪} (\text{執照坪}) \\ (\text{不含陽台坪數}) \\ \times @ \text{造價} \\ = \text{總營建成本}$$

精算：

精算是業界模擬未來推案可能實況的評估地價模式。因此一般都繪製配置圖以精算坪數vs.概估則估坪效，同時參考公司歷來推案的經驗值，充分反應、如實預估推案期間的各項成本，並借助電腦大量且快速運算的能力，以提高作業的效率與評估的精準度，落實評估作業。

精算需先繪製配置圖，以求得較精確的可售面積與成本建坪(註)。前者為房屋銷售的面積，估算總可售金額；後者為計算營建造價的坪數，估算總營建成本。再配合其他成本(以管銷為主，一般以總可售金額的10±5%預估)。先以地主開價算毛利：

$$\text{算毛利: 毛利} = \text{收益} - (\text{土地} + \text{營建} + \text{其他}) \text{成本}$$

接者再以業主要求的毛利反算地價，作為向地主出價的依據：

$$\text{出地價: 反算土地成本} = \text{收益} - \text{業主要求毛利} - (\text{營建} + \text{其他}) \text{成本}$$

$$\text{地價} = (\text{土地成本} - \text{他項地款}) : (1 + \text{佣金}\% + \text{稅費}\%) : \text{土地面積}$$

VIII' 實例解析建地估價

建地估價系列講座

11,

(一) 精算

精算： S_1 ：毛利相對於總成本， S_2 ：毛利相對於總可售

其反算地價公式為：

土地單價 = [土地成本(S)-他項地款] ÷ (1+佣金%+稅費%) ÷ 土地面積

$S_1 = [\Sigma(\text{可售面積} \times \text{單價}) \div (1 + \text{毛利率}\%)$

$- (\text{成本建坪} \times \text{造價}) - (\text{總可售金額} \times \text{管銷}\%)]$ (毛利相對於總成本)

$S_2 = [\Sigma(\text{可售面積} \times \text{單價}) \times (1 - \text{毛利率}\%)$

$- (\text{成本建坪} \times \text{造價}) - (\text{總可售金額} \times \text{管銷}\%)]$ (毛利相對於總可售)

其中：

16 成本		總計	總計
土地	11,796,731.00	11,796,731.00	11,796,731.00
建築	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
其他	100,000.00	100,000.00	100,000.00
總計	12,896,731.00	12,896,731.00	12,896,731.00

17 毛利		總計	總計
毛利	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
管銷	100,000.00	100,000.00	100,000.00
總計	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00

18 稅費		總計	總計
稅費	100,000.00	100,000.00	100,000.00
管銷	100,000.00	100,000.00	100,000.00
總計	200,000.00	200,000.00	200,000.00

- 他項地款：不隨土地成交單價而調整的其他附帶土地成本如：路權、補貼款，及允增面積價金如：回饋金、增移款...等。

- 稅費：業主購地後持有土地期間的地價稅，未來移轉給客戶時的增值稅、規費...等。其%因業主、建案(透天vs.大樓)、景氣...等主要因素而異。

- 造價：直接成本+間接成本+建融利息...等。

精算因須繪製配置圖以全案估價，充分預估推案期間的各項成本，使得作業相對繁複，難度較高。

大樓案：

出地價：反算土地成本 = 收益 - (公司要求)毛利 - 營建成本 - 其他(管銷)費用
地價 = $\frac{(\text{土地成本} - \text{他項地款})}{(1 + \text{佣金}\% + \text{稅費}\%)} \div \text{土地面積}$

算毛利：收益 (總可售) - 成本 (土地+營建+其他) = 毛利 (毛利率)

土地單價
 $= \frac{(\text{土地成本}(S) - \text{他項地款})}{(1 + \text{佣金}\% + \text{稅費}\%)} \div \text{土地面積}$
 $S_1 = \frac{(\sum(\text{可售面積} \times \text{單價}) \div (1 + \text{毛利率}\%)) - (\text{成本建坪} \times \text{造價}) - (\text{總可售金額} \times \text{管銷}\%)}{(\text{毛利相對於總成本})}$
 $S_2 = \frac{(\sum(\text{可售面積} \times \text{單價}) \times (1 - \text{毛利率}\%)) - (\text{成本建坪} \times \text{造價}) - (\text{總可售金額} \times \text{管銷}\%)}{(\text{毛利相對於總可售})}$

投資效益評估表

13. 主要參數

土地	地(單)價	600,000 元/坪
	其他地款	0元
	佣金	0.5%
	規費稅金	4.0%
	利率	年率 3.0%
	計息年數	±2.2(建0.5) 年
售價	管銷	5.0%
	造價	110,000 元/坪
	店單價	400,000 元/坪
	住單價	240,000 元/坪
	車單價	@1,200,000元/位

14. 總可售

1+2F店	485.77坪	194,306,982 元	(分大公)店=485.77坪
1+2F住	0.00坪	0 元	(分大小公)店=560.97坪
3F↑住	5,501.35坪	1,320,412,095 元	住=5501.56坪
車位	124位	148,800,000 元	
合計		1,663,519,077 元	

15. 成本

依有無土、建融分列：		①無土、建融	②採土、建融	
土地成本	土地款	578,803,500元	202,581,225 元	±融65%
	佣金	2,894,018元	2,894,018 元	
	規費稅金	23,152,140元	23,152,140 元	
	利息		24,830,670 元	
	回饋金	17,517,790元	17,517,790 元	回饋比例 20%
	容移都更	9,780,153元	9,780,153 元	公設行情20%
	小計	632,147,600元	280,755,995 元	
管銷費用		83,175,954元	83,175,954 元	
營建成本	6,473.30坪	712,063,150元	249,222,102 元	±融55%
營建利息			11,802,447 元	
總成本		1,427,386,704元	1,464,019,821 元	
投資成本			624,956,499 元	624,956,499

16. 毛利、毛利率：

毛利	①無土、建融	②採土、建融	
	236,132,373 元	199,499,256 元	
相對總成本毛利率	16.54%		
相對投資成本毛利率		31.92%	31.92%
相對總可售毛利率	14.19%	11.99%	

17. 反算 (依公司兩類標準毛利率反算)：

	1.相對總成本 24%	2.相對投資成本 50%	
反算地價	514,849 元/坪	510,383 元/坪	
反算毛利	321,971,434元	293,549,718元	
反算相對總可售毛利率	19.35%	17.65%	

二、適用法規解讀（適用法規是決定土地可建強度(=含單位的土地坪效)最主要的因素)

土地開發必須依循基地的適用法規，估價更是如此。其中規範本基地攸關坪效的主要適用法規，彙整如下：

【圖 1：上網查基地所屬都市計畫區】

(一)臺中市潭子地區細部計畫(108.9)

本基地位於台中市潭子區，屬【潭子地區都市計畫細部計畫案(圖 1)】。節錄其都市計畫書中的【土地使用分區管制要點】如下(圖 2)：

1. 使用強度：依【要點§2】：「第 1-2 住宅區建蔽率 60%/容積率 180%（建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不大於 200%。）」規定，本案基地夠大，得預設建蔽率低於 50%，故基準容積率得提升為 200%。

臺中市政府都市發展局
都市計畫書圖整合查詢平台

分析結果·檢視定位與分析結果

查詢書圖列表：	發布日期	書名	文號	型	種	面積	否	是	文書圖	定位
1081114		臺中市豐澤雅神地區都市計畫主要計畫案	府授都計字第 1080264255號	主計	通種	6055.258484	否	是	文書圖	定位
1081114		擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫案	府授都計字第 10802642551號	細計	通種	1421.579157	是	是	文書圖	定位

擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫案

VIII' 實例解析建地估價

建地估價系列講座

14,

適用法規：各層級法規對各類可建地的強度管制與適用標準規定。

土地供建築使用時的最大可建面積，主要依據土地適用的下列以位階分三層級法規：

- 中央：中央政府各部會所頒定的法規。如：【都市計畫法】、【建築法】...等。 → 全國一體適用
 - 地方：各地方政府依地方自治所頒定的法規。如：【都市計畫法○○市施行細則】、【○○市建築管理自治條例】...等。 → 適用於其轄區
 - 專案：基地所屬都市計畫案計畫書(以「土地使用分區管制要點」為主)如：【○○市○○都市計畫主要/細部計畫書】...等。或各目的事業主管機構針對其轄區訂定的專屬規定。如：【淡水河洪水平原管制辦法】...等。 → 優先適用
- 上述三個層級的法規針對
- 基地所屬的分區(住○/商○/○專用區...) → 通案規定
 - 指定特殊條件(臨園道、大面積...) → 特例規定
- 所規範有關強度管制一塊地可蓋幾坪屋與適用條件的規定。



全部 (3)

土地開發/建地估價

管理

 《第三格：分享》 本格格為分享個人著作、授課心得與彙整的實務作業表格、摘要。本... 土地開發/建地估價
已發布 · 7月15日

 《第二格：課程》 本格格為個人對外講授土地開發系列課程的課綱，近期即將開課與歷來課... 土地開發/建地估價
已發布 · 7月11日

 《第一格：開場白》 您好！這是一個以「土地開發」為主題的專業部落格。我是王英欽，... 土地開發/建地估價
已發布 · 7月8日

※註：善用網路資源： 15,

這是筆者在Blogger 網站經營的「土地開發+建地估價」部落格。作為與購書讀者、課程先進、業界與學界交流的平台。其中：

- **第3格-分享**：分享個人著作、授課心得與彙整的實務作業表格、摘要。
除圖解如何上6都官網查詢基地適用法規外，並彙整6都的**允增面積摘要**。方便各界藉此平台，快速查詢中央與地方的法規，並應用筆者整理的資料。

法令名稱	網址	路徑	本書版本	法令名稱	網址	路徑	本書版本
(一) 都市計畫+建築法系法規				1. 新北市：			
都市計畫法	全國法規資料庫：法規類別：內政法規/營建目 https://law.moj.gov.tw/Law/LawSearchLaw.aspx?TY=04051008		110.05.26 修	都市計畫法新北市施行細則	● 新北市政府電子法規查詢系統/法規體系：城鄉發展類 https://web.law.ntpc.gov.tw/Fn/Onews.asp		111.03.16 修
都市計畫法台灣省施行細則			109.03.31 修	新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點			111.12.30 修
建築法			111.05.11 修	新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則			110.10.26 修
建築技術規則(建築設計施工編)			110.10.07 修	新北市都市更新審議原則			111.09.13 修
都市更新條例			110.05.28 修	新北市都市更新單元劃定基準			111.09.13 修
都市更新條例施行細則			108.05.15 修	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準		107.01.08 修	
都市更新建築容積獎勵辦法			108.05.15 修	新北市都市更新建築容積獎勵辦法		108.10.02 發布	
都市計畫容積移轉實施辦法			103.08.04 修	新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則		109.12.22 修	
古蹟土地容積移轉辦法			108.01.22 修	新北市建築管理規則	● 新北市政府電子法規查詢系統：法規體系：工務類 https://web.law.ntpc.gov.tw/Fn/Onews.asp	107.08.08 修	
考古遺址土地容積移轉辦法			108.01.25 發布	新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準		109.03.25 修	
公寓大廈管理條例			111.05.11 修	新北市畸零地使用規則		100.06.08 發布	
公寓大廈管理條例施行細則			94.11.16 修	新北市政府辦理都市計畫內現有巷道廢止或改道作業要點		106.11.10 修	
都市危險及老舊建築物加速重建條例			109.05.06 修	新北市建築物機車停車空間設置要點		108.09.11 修	
都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則			106.08.01 發布				
都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法			109.11.10 修				

三章 土地使用分區管制

38 條 為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：

一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。

二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。

三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。

第 39 條 (因條文排版無法完整呈現內容，請詳閱完整條文檔案)

各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。

新北市建蔽率及容積率一覽表

區域	板橋	三重/新莊/永和/中和	三峽	蘆洲	淡水/樹林(三多里)	龍壽迴龍
建蔽率/容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率
住宅區	300%	300%	210%	200%	200%	240%
商業區	460%	440%	350%	320%	320%	320%

區域	石碇	五股/泰山/土城(頂埔)	石門	八里(龍形/瑞芳/澳底)	深坑
建蔽率/容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率
住宅區	280%	200%	200%	200%	200%
商業區	360%	300%	280%	280%	-

區域	三芝/金山/雙溪/野柳	平溪	烏來水源特定區/坪林水源特定區	十分風景特定區	鶯歌(鶯歌區-市地籍範圍外)
建蔽率/容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率
住宅區	180%	120%	120%	80%	120%
商業區	240%	240%	180%	100%	-

區域	土城	淡水(竹圍)	樹林	鶯歌	
建蔽率/容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	
住宅區	第一種	180%	120%	260%	200%
	第二種	240%	225%	250%	200%
	第三種	-	360%	120%	-
	第四種	-	240%	-	-
商業區	第一種	240%	360%	380%	350%
	第二種	320%	400%	-	-

區域	新店	萬里	林口特定區		
建蔽率/容積率	容積率	容積率	容積率		
住宅區	第一種	60%	-	第一種住宅區	120%
	第二種	120%	180%	第二種住宅區	150%
	第三種	280%	-	第三種住宅區	180%
	第四種	300%	-	第四種住宅區	240%
	-	-	-	第五種住宅區	300%
商業區	第一種	120%	-	中心商業區	500%
	第二種	420%	300%	建成商業區	320%
	第三種	440%	-	鄰里商業區	280%
	景觀	300%	-	-	-

※註：適用法規：三階法規針對強度管制：

- 中央：【都市計畫法】規定直轄市得於【都計細則】中自訂容積率(使用強度)。
- 六都：【新北都計細則】只訂其級距，容積率仍依都市計畫書規定。
- 都計書：各行政區雖訂該區各類可建地分區容積率%的通案規定，但也常見針對特殊條件的特例規定。

第三十九條 各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。

居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十
	商業區	百分之一百八十	百分之二百
二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十
三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十

陸、檢討後計畫

有關「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案之土地使用分區管制要點條文列述如下：

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。

四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	依施行細則規定辦理	300%
住宅區(特)		250%
商業區		440%
乙種工業區(含零星工業區)		210%
宗教專用區	60%	160%
私立輔仁大學用地	50%	250%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。

都市發展局

1. 由都發局官網 進入查詢

公告訊息 機關簡介 業務專區

請勿於高鐵沿線及車站周邊施放各型空飄物品(如天燈、



民眾常用查詢連結

1

建築地籍套繪圖查詢平台

建築執照存根查詢平台

臺中市都市計畫書圖暨民眾申請許可平台

臺中市都市計畫書圖暨民眾申請許可平台

1. 入口：建管便民服務網/查詢連結/都市計畫書圖

※說明：善用網路資源—以地號上都計官網查詢都計書

- 以下四連圖為上網查詢基地所屬都市計畫區的操作示意圖。
- 土地開發首要查詢基地屬何都市計畫區？其都計(說明)書中有何開發的規定？尤其以「事業及財務計畫」、「土地使用分區管制要點」兩章節的開發、用途與強度...等管制規定為重點。以免購入禁限土地的，或公司產品定位的產品不符合用途管制的規定。
- 本附件以台中市為例，以地號上都計(說明)書發展局官網，即可查出基地屬何都市計畫區並可下載其都計(說明)書，解讀上述兩章節的相關管制規定。其餘五都+竹市的上網操作示意圖，另詳個人於blogger經營的"土地開發+建地估價"部落格《第3格-分享》。

建管便民服務網

臺中市都市計畫書圖暨民眾申請許可平台

1

Guest

Guest

TAICHUNG+

臺中市都市計畫書圖暨民眾申請許可平台

1. 以"guest"登入帳號、密碼查詢

訪客請以帳號guest設定密碼guest登入
另本系統資料正在持續更新中。

分析結果·檢視定位與分析結果

空間資訊 相關書圖 附帶條件 周邊查詢

空間位置資訊：
坐標: TWD97(219991.5, 2679944.7) WGS84(120.70454, 24.22474)
潭子區弘農段336地號
【合法房屋認定時間】本區都市計畫發布時間：62.07.06
【而內政部指定都市計畫以外地區建築管理時間為62.12.24，登記日期：106年11月16日 登記面積：3,003.91平方公尺
每平方公尺公告地價：3,600 公告現值：30,800
土地使用資訊：第一之二種住宅區(同開都計圖再確認)
權屬概況：自然入100%

4

弘農段03360000

段名	弘農段
北號	03360000
登記日期	106年11月16日
面積(平方公尺)	3,003.91
公告現值(元/平方公尺)	30,800
公告地價(元/平方公尺)	3,600

4. 查詢計畫歷程

2

臺中市政府都市發展局
都市計畫書圖暨整合查詢平台

2. 由「都市計畫書圖整合查詢系統」作業

3. 由平台中點選以"地號"方式後，鍵入地號查詢。

3

綜合定位·請選擇定位方式：

地點定位
門牌定位
行政區：潭子區
段名搜尋：[6745] 弘農段
地號：[6745] 弘農段
336

1) 台服務中心或29區公所辦理

2. 點主題專區

想要都更叫

加入都更小百科 X 都更三

點我前往



新北市政府
New Taipei City Government



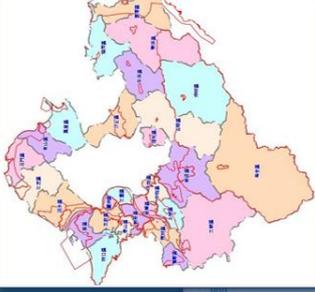
新北市政府城鄉發展局
Urban Redevelopment Task Force Office

2 主題專區

- 都市計畫
- 都市設計
- 區域計畫
- 國土計畫
- 社會住宅

3

都市計畫



- ▶ 都委會會議資訊
- ▶ 都委會會議紀錄
- ▶ 內政部都委會審議案件情形及會議紀錄
- ▶ 都市計畫案辦理進度
- ▶ 使用分區圖及土地
- ▶ 都市計畫書圖及土地
- ▶ 進入都市計畫書圖及土管要點查詢
- ▶ 公展中書圖
- ▶ 都市計畫委員會委員名單
- ▶ 新北市各都市計畫工業區分佈示意圖

※註：善用網路資源—以地號上都計官網查詢都市計畫

- 以下四連圖為上網查詢基地所屬都市計畫區的操作示意圖。
- 土地開發首要查詢基地屬何都市計畫區？其都計（說明）書中何開發的規定？尤其以「事業及財務計畫」、「土地使用管制要點」兩章節的開發、用途與強度...等管制規定為重點。以免購入禁限建土地，或公司產品定位的產品不符合管制的規定。
- 本附件以新北市為例，以地號上在都市（或城鄉）發展局官網，即可查出基地屬何都市計畫區並可下載其都計（說明）書，解讀上述兩章節的相關管制規定。其餘五都+竹市的上網操作示意圖，另詳個人於blogger經營的"土地開發+建地估價"部落格《第3格-分享》。

4

新北市政府
城鄉發展局

- + 帳號登入
- + 圖資瀏覽
- + 分區查詢
- + 容積轉轉
- + 新莊查詢
- 相關文件下載
- 清空地圖標記
- ◎ 相關連結
- 螢幕畫面擷取

4. 點分區查詢,以地籍地段查詢

1. 分區查詢

地籍地段
街道路口
門牌地址
重要地標

+ 都市計畫圖查詢



5 使用分區查詢

請選擇行政區

地段

請選擇地段

地號

如 100-1-0001-1000

查詢 顯示資料

5. 鍵入地段地號後查詢

2. 容積移轉：依【要點§10】：「本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。」規定，本計畫區得適用容移。本案暫以捐贈未徵收公保地抵容移送出基地，容移款須以本細部計畫區私有公保地在行情價預估。
3. 其他：依【要點§11】：「本要點未規定事項，適用其他法令之規定。」規定，本計畫區得適用開放空間容積獎勵。

(二)建築技術規則(110.10.07 修)

依上開【要點§11】規定，本計畫區得適用【建則第 15 章(圖 3)】開空容獎。而本基地以“住宅區、三面臨寬 $\geq 8M$ 計畫道路且面積 $\geq 1,500 m^2$ ”的條件，也符合【建則§ 282】：「建築基地為住宅區……並符合下列規定者，得適用本章之規定：1.基地臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上……。2.基地位於……住宅區……面積一千五百平方公尺以上。……」的規定，而得適用「開放空間」的容積獎勵。

【圖 2：潭子細計都計書土管要點節錄】

擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫之土地使用分區管制要點如下：

二、土地使用強度規定

(一)本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
第一之二種住宅區	60	180	建蔽率不大於 50% 時，容積率得調整為不大於 200%。

五、本計畫區內停車空間留設規定如下：

(二)屬原潭子都市計畫範圍者停車空間規定如下：

1. 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車或自行車停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車或自行車停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車或自行車停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位，機車或自行車停車位以每戶設置 1 輛為原則。

十、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。

十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

【圖 3：建築技術規則設計施工篇第 15 章節錄】

第一十五章 實施都市計畫區建築基地綜合設計

第 281 條 實施都市計畫地區建築基地綜合設計，除都市計畫書圖或都市計畫法規另有規定者外，依本章之規定。

第 282 條 建築基地為住宅區、文教區、風景區、機關用地、商業區或市場用地並符合下列規定者，得適用本章之規定：

一、基地臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上。

二、基地位於商業區或市場用地面積一千平方公尺以上，或位於住宅區、文教區、風景區或機關用地面積一千五百平方公尺以上。

前項基地跨越二種以上使用分區或用地，各分區或用地面積與前項各該分區或用地規定最小面積之比率合計值大於或等於一者，得適用本章之規定。

第十五章 實施都市計畫區建築基地綜合設計

第 281 條 實施都市計畫地區建築基地綜合設計，除都市計畫書圖或都市計畫法規另有規定者外，依本章之規定。

第 282 條 建築基地為住宅區、文教區、風景區、機關用地、商業區或市場用地並符合下列規定者，得適用本章之規定：

一、基地臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或總周界總長度六分之一以上。

二、基地位於商業區或市場用地面積一千平方公尺以上，或位於住宅區、文教區、風景區或機關用地面積一千五百平方公尺以上。

開放空間獎勵面積（一般簡稱「開空」）

「開放空間」簡言之，就是將基地的地面層原有留設僅供自家使用的戶外（或半戶外頂蓋型）空間，依規定設計此類空間並開放供公眾使用者。針對符合規定的各類開放空間，給予不同的獎勵面積。

①適用法規：

- 北市：【台北市土地使用分區管制自治條例第11章】
- 其他：【建則】第15章【實施都市計畫地區建築基地地綜合設計】、臺省與五都【都市計畫法施行細則容獎上限】

②適用條件：依【建則§282】規定

- 分區：住宅區、商業區...等分區及機關用地、市場用地得適用（北市、新北市部分住宅區不得適用）。
- 臨路條件：基地臨接 ≥ 8 北 $10M$ 寬道路，連續臨接長度 $\geq [1/6$ 北 $5 \times$ 世界周長， $25M]$ min。
- 面積要求：基地面積 $\geq 1,000$ (商北商 $3,4$ ，或 $\geq 1,500$ 住北商 $1,2$,市) m^2 。跨分區者： Σ (各分區面積 \div 該分區最小面積) ≥ 1 。
- 除外：都市計畫法規、都計書規定不得適用地區。

③獎勵面積：除新北部分轄區(如：三重)明定上限0.15，【桃都計細則§41#1-1】0.2之外，一般都以適用的【都計法施行細則】規定的容積獎勵的累計上限20%為據。

(三)都市計畫法臺中市施行自治條例(112.03.31 修)

接續上開【建則§262】規定，本基地得適用開空容獎。至於容獎比率雖然須依【建則§283~286】計算（極細瑣，略），但其獎勵上限%則須依上開【中條例§47(圖

4)】：「各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

1.……實施都市更新事業之地區……。2.前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。……」規定。

亦即，就非都更建案而言，含開空的各類容積獎勵，不得超過 1.2 倍的法定容積：
 $\Sigma \Delta \text{容積獎勵}^{(\text{含開空})} \leq 0.2 \text{ 法定容積}$

以本基地三面臨 $\geq 8M$ 的計畫道路 > 300 米、深度達 48 米且面積 > 1,800 坪，容積僅 200%的條件而言，應可盡用 20% 法定容積的開空容獎上限。

【圖 4：都市計畫法台中市施行自治條例要點節錄】

法規名稱：	都市計畫法臺中市施行自治條例
公發布日：	民國 103 年 02 月 06 日
修正日期：	民國 112 年 03 月 31 日
第四十七條	<p>各土地使用分區除依本法第八十三條之一、文化資產保存法第四十一條及第五十條、水利法第八十二條規定可移入容積、增額容積及因大眾捷運系統與地下街設施移設或連通增加之容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。</p>

(四)臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點(109.05.18 修)

依前述【潭仔要點§10】規定，本計畫區得適用以【都市計畫容積移轉實施辦法】為母法的上開【中容移要點】。

【圖 5：台中市容移審查作業要點節錄】

本基地為重劃區中臨寬 > 8M 路 > 8M 的住宅區，得適用容移。另依【要點§17】：「接受基地可移入容積量與其臨接道路寬度之規定如下：(一) 整體開發地區：……臨接已開闢寬度十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十……。」

本基地鄰接路寬 12M 弘富一街，自得適用 20%基準容積的容移上限。

法規名稱：	臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點
公發布日：	民國 100 年 01 月 26 日
修正日期：	民國 109 年 05 月 18 日
七、下列各款土地不得為接受基地：	
(一)	位於農業區、河川區、風景區、保護區或其他非都市發展用地。
(四)	臨接已開闢寬度未滿八公尺之道路者。
(五)	臨接已開闢寬度八公尺以上道路之面寬未滿八公尺者。
(九)	各都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。
(十一)	其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。
十七、接受基地可移入容積量與其臨接道路寬度之規定如下：	
(一)	整體開發地區：臨接已開闢八公尺以上未滿十二公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；臨接已開闢寬度十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十；臨接已開闢寬度十五公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之四十。

(五) 臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法(110.08.05 修)

依上開【辦法§4】：「……應設置於六層樓以上之建築物，每層垂直綠化設施面積之和，不得逾該層樓地板面積百分之八……」，本基地得依【§21】規定，繳納回饋金設置免計的「垂直綠化設施」。其免計面積另依【§13】免都審規定上限 1,000 m²的規定如下：

本基地的陽台除依【建則§162】外，得另加免計垂直綠化設施 $FA \leq \min [8\% \text{主體建築 } FA, 1,000 \text{ m}^2]$ 。

【圖 6：台中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法節錄】

法規名稱：	臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法
公發布日：	民國 108 年 03 月 26 日
修正日期：	民國 110 年 08 月 05 日
第四條	垂直綠化設施應設置於規模六層樓以上之建築物，且每層垂直綠化設施面積之和，不得逾該層樓地板面積百分之八。每一垂直綠化設施並應符合下列規定：
第十三條	申請建築基地面積達一千五百平方公尺以上且適用本辦法之免計容積樓地板面積達一千平方公尺以上者，應於申請建造執照前，先經都審委員會或預審委員會審議通過，始得適用本辦法。
第二十一條	依本辦法設置之各項設施，應於領得使用執照前繳納回饋金
回饋金=[建築物依本辦法規定所設計之免計部分容積樓地板面積總和(平方公尺)×建造執照核准當日之公告現值(元/平方公尺)/基地法定容積率]×回饋係數	

VIII' 實例解析建地估價

建地估價系列講座

25,

法規名稱：臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

公發布日：民國 100 年 01 月 26 日

修正日期：民國 109 年 05 月 18 日

七、下列各款土地不得為接受基地：

- (一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區或其他非都市發展用地。
- (二) 臺中市都市計畫公共設施用地，但捷運系統用地，不在此限。
- (三) 中華民國九十九年十二月二十五日改制的原臺中市轄區內之第二種住宅區。
- (四) 臨接已開闢寬度未滿八公尺之道路者。
- (五) 臨接已開闢寬度八公尺以上道路之前寬未滿八公尺者。
- (六) 臨接本辦法第六條第一項第一款規定之土地。
- (七) 依水土保持法第三條第一項第三款規定之山坡地。
- (八) 未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補辦建築執照，而擅自建造之建築物所坐落之建築基地。
- (九) 各都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。
- (十) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經臺中市都市計畫委員會或都設會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。
- (十一) 其他相關法令規定列為禁建區域之土地。

法規名稱：新北市都市計畫容積移轉許可審查要點 (民國 111 年 12 月 30 日 修正)

三、下列各款土地不得為接受基地：

- (一) 位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、保存區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。
 - (二) 毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物之土地，但經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過者，不在此限。
 - (三) 實施容積率管制前已取得建造執照之土地。
 - (四) 依本市都市計畫規定禁止各項容積獎勵地區之土地。
- 四、接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定：
- (一) 面積應達五百平方公尺以上。
 - (二) 連接之道路(同一路段) 面寬及路寬應達八公尺以上。
 - (三) 符合前款規定之道路應足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路。

容積移轉 (一般簡稱「容移」)

所謂容移，係將別的土地 (送出基地) 未用 (或未盡用) 的容積，移轉到本基地 (接受基地)，轉而成為可額外增加的容積。

① 適用法規：

- 【都市計畫容積移轉實施辦法】、【古蹟/考古遺址土地容積移轉辦法】
- 各縣市【都市計畫容積移轉審查要點(類似)】

② 適用條件：接受基地面積除都市計畫另有規定外，**台中市**規定基地面寬 $\geq 8M$ 且臨寬 $\geq 8M$ 路，並不得為下列土地：

- a. 農村區...等非都市發展用地
- b. 原中市轄區住一...等分區
- c. 標高 $\geq 100M$ 或@坡度 $\geq 5\%$ 的山坡地
- d. 臨經認定有保存價值建物、都計規定或都審決議禁止並經公告者。

③ 容移上限：除【辦法】：0.3(一般地區，或整開地區0.4)基準FA的原則性規定外，中市則分整體開發地區、以外地區，以路寬w規定：

- 單項 $\leq 0.1(0.2, w \geq 12M; 0.4, w \geq 15M)$ 基準容積(整體開發地區)
 $\leq 0.1(0.15, w \geq 12M; 0.2, w \geq 15M; 0.3, w \geq 20M)$ 基準容積(以外地區)
- 累計 (合併其他獎勵) ≥ 0.4 舊市區...等都計區 (0.6 其他地區) 基準容積，須送都市設計委員會審議。

② 適用條件：**新北市**規定：面積 $\geq 500m^2$ ，路寬 $\geq 8M(6M$ ，都更或核准拆除重建區)且面寬 $\geq 8M$ ，且不得為下列土地：

- 公設地與農業、保護區...等非屬都市計畫發展用地
- 毗鄰文資法指定之古蹟及登錄為歷史建築物之土地(經新北市政府審查通過者除外)
- 附容積管制前舊建照土地
- 都市計畫規定禁止容積獎勵地區

③ 容移上限：(須依容積量體評定機制檢討)：

- 一般地區 ≤ 0.3 基準FA
- 整開、都更或臨永久性空地，距捷運車站用地、特等、一等或二等火車站 $\leq 500M$ ，距三等或簡易火車站 $\leq 300M$ 地區 ≤ 0.4 基準FA
- 特例地區：
(單項) a. 水保法公告之山坡地 ≤ 0.2 基準FA
b. 放射性、高氬離子建築基地 ≤ 0.15 基準FA(6M \leq 路寬 $< 8M$)。
c. 經市府核准重建之危老建築基地 ≤ 0.15 基準FA
(累計)：獎勵+容移 ≤ 0.5 基準FA

※小結：

綜合上述基地的適用法規，摘要彙整構成本基地坪效的因素如下：

1. 容積率：本基地若將建蔽率調低於 50%，就得將基準容積率提升為 200%。
2. 容積獎勵：本基地得適用開放空間獎勵，且以基地條件應可盡用 20% 上限。
3. 容積移轉：本基地得適用容積移轉，且得以 20% 為容移上限。
4. 陽台：本基地的陽台得加計近 1,000 m² 的垂直綠化設施。

上述本基地因面積、臨路狀況...等較優於區內其他建案的條件，而得以提高基準容積率，適用容積獎勵、容積移轉最高的%與陽台%。不僅提高基地使用強度的坪效，也將在後續由建築師實設規畫作業時，更有條件發揮基地優勢，規畫較優質的社區，創造更具產品附加價值的房價，進而促成較高的地價。

三、基地條件分析（基地條件決定房價與土地坪效）

【圖 7：基地區位示意圖】

依前述本基地的適用法規，以基地的條件得適用的坪效與影響房價的相關因素，摘要彙整分析如下：

(一)大環境：

本基地所處的弘富重劃區(圖 7)，是以弘文中學為中心，於民國 106 年完成，面積約 19.35 公頃的自辦市地重劃區。為北潭子提供新闢可建地的完整新社區。

本區東鄰主要出入道路—中山路三段(臺 3 線)，為聯通潭子區與豐原區的主要交通幹道。其餘三側則為潭子區的主要工業區。

彙整大環境(圖 8)條件，摘要整理如下：



彙整大環境^(圖8)條件，摘要整理如下：

1. 交通可及性：本區東側經臺3線，往南可達距1.5公里的潭子市區，直通北屯區進入台中市中心區。往北距豐原市區約2.5公里。對外聯繫尚稱便捷。
2. 生活方便性：本區為新闢重劃區，近年才陸續較為密集推案。一般居家所需購物、就學(國小)休閒...等基本生活機能，迄今尚嫌不足。未來隨著本區逐漸開發，將可補齊相關設施，提升生活方便性。

【圖8：基地大環境示意圖】



(二)小環境(附件5)：

基地位於本重劃區最南邊(圖8)，東側鄰小型空地。西側隔著8米弘智二街，面對興建中(114年上完工)的住家大樓建築案(久橙臻悅·15F/B2)。南側隔著8米弘智街面對大型廠區與高牆。北側12米弘智一街對側為空地與零星透天住家。西北對角則是興建中的國民運動中心。彙整小環境條件(圖9)，摘要整理如下：

1.優點：基地鄰近弘文中學、國民運動中心與本區大型社區綠帶，為居家環境加分，有利於本案的房價與地價。

2.缺點：基地南側面對超大型廠區約兩樓高封閉式的圍牆，與近乎十層樓高的巨型廠房。近在咫尺的鄰避設施，不僅形成案場去化的阻力，不利於房價，也造成弘智街僅有單面市，不宜規畫店面。東側越過狹小空地的鄰地，也舉目可見鄰近的物流業的配貨大廠房。平日貨車進出頻繁，影響本區的住家環境，也限制本案產品定位的等級與客源的層級，進而影響房價與地價。

【圖9：基地小環境示意圖】



(三)基地本身：

基地三面臨8米以上計畫道路，面積達1,800坪。為一約120×48米，坵塊近乎方正的長方形空地，是本重劃區僅有極少數的大面積建地。較之一般的小型基地，本基地具備如下的優勢：

1.從法規使用強度的角度而言：依前述「二、適用法規解讀」，本基地得適用

相對較高的可建額度，提升坪效，也提高地價。主要有：

a.容積率：基地夠大，夠條件將實設建蔽率降低至≤50%。得將原容積率

180%，提升至200%。墊高本案的基準容積率，提升坪效。

b.容積獎勵：基地三面臨≥8M路，沿街面長度近300米。加上街廓深度達48米，且面積達1,800坪，應可盡用20%基準容積的開空容獎上限，提升坪效。

c.容積移轉：基地臨接12米路，且為重劃區，得適用20%基準容積的容移上限，提升坪效。本基地若採用容移，雖須購置私有公保地(約1,673萬(附件8))或改繳容移代金，但本案因此提高可建強度所增加的售價，則相對較為有利，更利於提高地價。

d.陽台：基地夠大，得盡用本市專屬的垂直綠化設施免都審的1,000㎡上限免計FA。雖依法須繳納相對代金，但提昇的坪效則有利於提高地價。

2.就建築設計的角度而言：大型方正的基地條件，相對有利於建築師於設計規畫時，發揮如下大基地的優勢：

- a.方便規劃：基地大，相對較有條件規畫相對較優質的大型社區。不僅得創造建築的附加價值，更有利於房價與地價。
- b.南北座向：基地兩側南北向面寬達 120 餘米，提供配置戶數較多，一般購屋者相對偏好，單價相對較高的南北向的住家單元的條件。較高單價的戶數占比越高，就越能提高全案房價的均價，也就越能支撐高地價。
- c.停車效益：基地深度近 48 米，夠條件於地下室規畫跑道式車道。藉由提高停車效益，預期得規劃相對較多的車位數。既可滿足一般住家建築 1 戶 1 車位的車房比需求，有利於全案去化，又得增加車位的總可售金額。

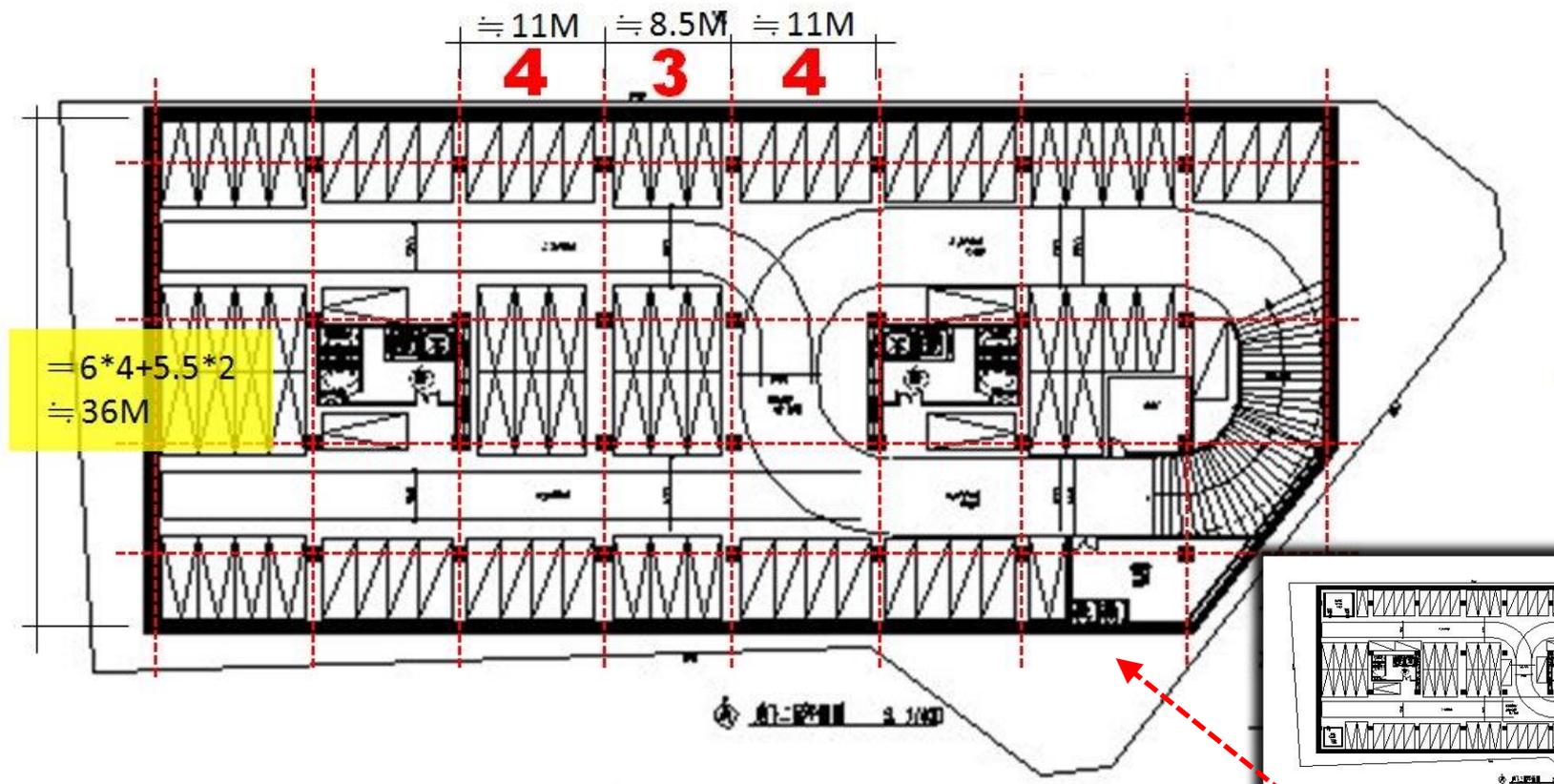
※小結：

綜合上述，基地三面臨 $\geq 8M$ 道路、面積 $> 1,800$ 坪、坵型方正、南北向寬 $> 120M$ 與縱深 $> 48M$ ，具備大基地的優勢。有利於規劃配置與建築設計，以創造本案更具附加價值的房價，進而提高本基地的地價。

四、市調分析（正確使用實價登錄，參考各案後期成交價）

基地位處潭子區的弘富重劃區。位於台中市區與豐原市區，兩大傳統台中縣、市主力市場之間。依基地大、小環境與自身條件，就直接影響本案房價的市場因素彙整說明如下：

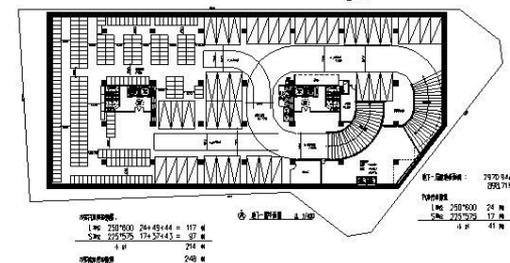
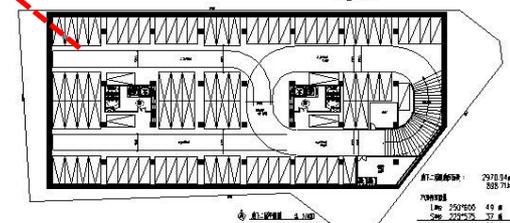
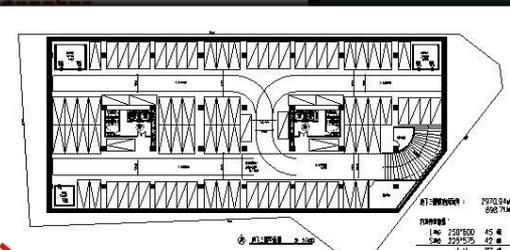
- 1.市場動態：就房屋市場而言，本區是北台中近期推案的熱區之一。同業主打“北北屯”的訴求，期許延續北屯區的買氣與房價。而三面緊鄰的工業區，雖將本區隔開潭子市區，削弱本區的交通便利及性與生活近便性，影響房價。但也提供在附近廠區就業者，就近於本區購屋的客源。這些在地的需求不僅是本區建築主訴求客源之一，同時也支撐本區持續推案所需的市場胃納量，與得逐案遞增的房價（詳附件 4）。但近期打炒房政策，使房市景氣受挫，不僅影響房價，開發商購地也轉趨觀望。本案戶量較大，房價與去化均須保守因應。
- 2.產品定位：本區於完成重劃初期，因地價相對較低，加上 180%的原始低容積，因而推出零星的小型透天住家建築。近期隨著新案遞增、市場變化，與地價、房價明顯上漲，住宅大樓反而成為推案主力。參考近兩年來區內已推住宅大樓建築，分述如下：
 - a.主訴求客源：本區屬新開發重劃區，且未緊鄰成熟的現有市區。歷來區內建築也都如實反應立地條件與在地市場的需求，以首購為主訴求客源。
 - b.坪數落點與房數配比：已推建築多配合首購需求，以 2~3 房為主，搭配少數的 4 房產品。其中 2 房 24~27 坪、3 房 32~38 坪，4 房則 40 餘坪。
 - c.公設比：由於區內已推建築的基地面積大多 < 800 坪，屬中偏小型建築，相對公設分攤較重。但建築車位的權狀面積也多達 8~10 坪，未灌水公設比。一般公設比約 33~34%。



※註：結構系統--梁柱配置除配合標準層格局外，須兼顧下列需求：

- 結構安全：柱列工整、柱距勻稱，為較佳結構行為的基本梁柱架構。
 - 造價經濟：棋盤狀結構系統相對抗震，減少鋼筋用量，造價相對降低。
 - 易於施工：梁柱尺寸統一、鋼筋型號簡單，方便備料與施工。
 - 方便停車：柱距配合停車位，進深36米得規劃跑道式車道，停車效益高。
- 結構系統直接影響建物格局與物理環境，也是停車、施工與造價的關鍵。

※註：一般大樓地下室的停車效坪(Pa)，因地下室面積、長寬、層數、結構系統...而異。一般 $\approx 12 \sim 20$ 坪/部。
 本案①柱距配合停車位寬度且②進深 ≥ 36 M，得設計跑道式停車，停車效益高。停車效坪=12.29坪/部。



d. 案例：參考鄰近的比較標的「恆山和合」、「久橙臻悅」、「嘉馨信義」...等已推建案(詳附件 4)，產品定位主打首購 2~3 房，總價近千萬元，或搭配少數首換 4 房，總價約 1,400 萬的平價住宅產品。

以本案條件，產品自應比照定位首購 2~3 房，搭配部分首換 4 房。

3. 房價擬議：由於區內已推建案的產品定位多以首購為主，客源重疊。加上坪數差異不大。所以同期案場的房價，也就較無明顯的落差。分析如下：

a. 開價：近兩年來的已推建案，開價多已突破 30 萬/坪，近期潛銷的「睿嚮大涵」則開價 37~41 萬/坪。至於車位價則多介於 135(小)~155(大)萬。

b. 實價登錄：「嘉馨信義」的成交價，從 110.2 月推案時 26 萬/坪，到結案全案@29.5 萬坪，「恆山和合」110.12 月推案的 31 萬/坪，到結案全案@33 萬坪，房價與時俱增。本案參考全案@成交價，但採用較能反應近期房價的後期成交價(「恆山和合」最後 30 戶的@成交價 33.1 萬/坪，詳附件 4,7)。

本案雖參考區內已推建案，產品定位類同，但相較於已推建案，本案①大基地規劃優勢，產品附加價值高②公設比約 31% (vs.他案 33.5~34%)，房價較紮實...等優勢。但③緊鄰大型廠區與高牆④近期打炒房政策，房市景氣反轉...等，則為明顯劣勢。

綜合評估，本案樓上層住家房價擬議如下：33 一般建商 (具品牌優勢者+1=34) 萬/坪，車位@155 萬。

※小結：

總之，本區雖然以“北北屯”自詡，歷來推案也大多順銷。但近期國內房市景氣明顯反轉，建商開發意願轉趨觀望，土地交易也隨之降溫。加上本基地鄰近大型廠區與高牆，相對不利於住家的條件，有意購置本基地以推案的建商，於本階段難免會相對比較保守。而且本案案量相對較大，產品定位除了要以在地客源為主訴求之外，且房價也不宜偏離在地的行情價。

就建商角度而言，本案理應參考已推的建案，規劃類似產品。即便產品或許可能涵蓋 2~4 房，以滿足不同消費能力客層的需求。但為確保案場有序去化，宜定位一般中價位的坪數，單價持平，總價帶介於 1,000~1,400 萬的平價住宅。本案量大，必要時可考慮分兩期推案，一則伺機調整，再則運作漲價預期待，以加速去化，且彈性調價。

綜合上述基地條件與市場分析，整理本案推案的優、劣勢如下：

- 優勢(Strength)：大基地規劃附加價值高、停車效益高、大型建案稀釋造價、南北座向產品多、公設比低價位紮實...等。
- 劣勢(Weakness)：緊鄰大型廠區與高牆、部分單面市無店面、政策打炒房不利房價...等。

五、估價分析(附件 8)

依上述適用法規、基地條件與市調分析，逐項整理為「土地坪效及地價速算彙整表(附件 8)」中對應的預設內容，估價分析如下：

(一)基地基本資料(附件 6)：

1. 地號：台中市潭子區○段○地號 2 筆
2. 面積：1,800.79 坪(5,953.01 m²)
3. 分區：住 1-2(臺中市潭子地區細部計畫)
4. 使用強度：60/180%(本案建蔽率≤50%，基準容積率得提高為 200%)。
5. 適用法規：規範本基地可建強度(土地坪效)的法規主要有(詳二、適用法規解讀)：
 - a. 臺中市潭子地區細部計畫(108.09 規範強度)
 - b. 建築技術規則設計施工篇第 15 章 (110.10.07 規範開放空間容獎)
 - c. 都市計畫法臺中市施行自治條例(112.03.31 規範容獎上限)
 - d. 臺中市實施都市計畫容積轉移審查許可條件及作業要點(109.05.18 規範容移)
 - e. 臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法(110.08.05 規範垂直綠化設施免計)

(二)自訂部分項目與空間的預設值與經程式運算後的預期規劃概要：

1. 建蔽率：本案基地面積達 1,800 坪，為本區現有個別已推建案的兩倍大，得降低建蔽率。並為提高容積率，預設建蔽率 30%。
2. 開挖率：本案無地下室開挖率規定，且非高層建築。預設開挖率 80%。
3. 停車效坪：本案地下室面積 > 1,400 坪/層，深度約 48M 且挖 2 層，有利於規劃車位。停車效坪得適用一般建築經驗值 12~20 坪/位的較低值。但依【潭子要點§5(圖 2)】每戶須配機車位。預設停車效坪 12*1.1=13.2 坪/位。
4. 1F 住層數：本基地南側弘智街面對大型廠區封閉式高圍牆(單面市)，北側弘智二街對側為零星透天住家。基地雖三面臨路，但都屬社區的內部道路，加上所處的重劃區尚屬初期開發階段，整體商業氣息較弱。故本案採零店面，以提高社區品質與住家單價。1F 除社區公設外，餘者規劃有院落的住家。
5. 開空：以本案基地與臨路狀況，預期可盡用 20%基準容積的開空容獎。
6. 增移：本案雖不適用增額容積，但得適用容移。依適用法規、基地條件整開地區、臨路狀況，得適用 20%基準容積的容移上限。

7. 預期規劃概要：依第(二、三)欄自訂預設值，供本欄以內建程式與公式，求得欄中其餘「實設容積率」、「地上層數」、「屋突、地下、主體建築 FA」...等空間、可建項目的預期的可建額度，彙整為本案的土地坪效。進而歸類為「可售面積」、「成本建坪」...等估價所需的各項數據。

(三)速算可建強度(≡含車位的土地坪效)：

1. 梯廳：本案規劃住家大樓。梯廳預設 5%。
2. 陽台：本案規劃住家大樓。陽台預設 10(+垂直綠化設施免都審上限約 1,000 m²)=15%。
3. 屋突層數：本案定位一般住家大樓，電梯僅達頂樓，故屋突得銷售 2 層。

(四)投資效益評估：

- 樓上住：本案參考本區歷年推案房價，但以去年底開賣，鄰近弘文中學的新推案「恆山和合(12F/B2)」較適合參照。其樓上住預售實價登錄(全案平均成交價33.0萬/坪，最後30戶的@成交價33.1萬/坪，詳附件4.7)。本案雖然大基地得以規劃較佳品質的社區且公設比較低，但緊臨大型廠區與高牆則不利房價。故樓上住@單價預設33(具品牌優勢建商得+1=34)萬/坪。
- 1F住：1F住家雖有院落，但本案依上開【潭子要點\$4】須退縮5米建築，並須依開空容積獎勵規定，臨路規劃「沿街步道式開空」。不易再規劃私家車道與前院停車。因未附設私有車位(須自購地下車位)。故單價僅較樓上住均價+2=35~36萬/坪。
- 車位價：本案規劃平面車道停車位。單價預設155(B1-160,B2-150)萬/位。
- 回饋金：垂直綠化設施 $FA \times$ 公告現值 \div 法定容積率 \times 回饋係數0.2
- 增移款：本案採用容移，依法須繳代金，或購置公保地以捐贈換容積。本案暫以公保地評估，此筆購地款以在地容移公保地售價行情約50%估算。
- 造價：本案成本建坪達九千坪。以12F/B2的RC造平價住家大樓的造價，一般在地建商多預設14(案量較小的公司+1=15)萬/坪。加計垂直綠化設施約299坪，造價折半後全案均攤 \approx @0.2萬/坪=14.2~15.2萬/坪。
- 管銷：一般建商管銷成本5~15%，本案量大得稀釋本項成本，預設10%。
- 毛利率：以於景氣持平時期，一般建商購地開發12F/B2建案的獲利要求，約為總成本的24%(或總可售的20%，因建商估價模式而異附表8)。但若若要搶地，則可能降低為總成本的22~24%(或總可售18~20%附表8-級距A,B)。

六、結論

評估地價因開發方式而異。以開發業界現行的買斷(或標購)後租(或售)、合建、都更、危老、租地與地上權...等不同的開發方式而言，有的在評估地價，有的在評估投報率，有的在評估分配比例，有的則是評估投標金，並不全然以「一坪地值多少錢？」，也就是一般認知的「地價」為評估目標。

然而，本案地主方明言評估其地價，且鑒於買方應以買斷後推案銷售的建設公司為主，因此，本案乃以建商(採總成本毛利率24%)的公式評估如下：

地價=[**總可售** \div (1+稅率**總成本** **毛利率**%)-(**營建**+**其他**)**成本**-**他項地款**] \div (1+**佣金**+**稅費**%)
其中其他成本、他項地款、佣金%與稅費%多有定數。其餘三者則因案而異：

- 總可售：**總可售**=(**房屋**售坪 \times 房屋@單價)+(車位數 \times 車位@單價)
其中房屋概分地面層(一般是店面，本案則為住家)與樓上層住家兩類。二者的售坪由本速算表附件8內建程式可求得，售價預設樓上層級距為33~34(地面層+2)萬/坪。此外，車位數也可由內建程式求得，其@單價則相對有統一的行情。本案預設為155萬/位(B1-160/B2-150)。
- 毛利率：買方購地推案預期獲利的期望值%，因建方、景氣、產品(大樓 vs. 透天)...等因素而異。於景氣持平時期，一般預設相對於總成本24%毛利率佔算。但也配合實際議價之需，調降可接受級距為22~24%(附表8-級距A,B)。

3. 營建成本 = 營建成本 = 成本建坪 × 造價

其中成本建坪可由內建程式求得。但造價則因建方(大公司/少案公司)、物價、產品定位(平價 vs. 豪宅)、規模(大型建築 vs. 小案場) ... 等因素而異。本案定位為平價住宅案，以 9,000 建坪的案量，預設一般在地建商造價的級距為 14~15(+垂直綠化設施=0.2)= **14.2~15.2 萬/坪**(附表 8-級距 A,B)。

以上述售價、造價與毛利率三大攸關地價的關鍵因素為參數，各依本評估案所設定的級距，帶入「土地坪效與地價速算彙整表(附件 8)」中，以內建程式求得地價的敏感度分析如下表：

一、造價(萬/坪)	14.2		15.2	
二、樓上住售價(萬/坪)	33	34	33	34
毛 利 率	22%	51.9	43.9	47.0
	23%	47.6	50.8	45.9
總成本	46.5	49.7	41.7	44.8

綜上，依業界土地交易的實務，總結本基地的地價的評估如下：

- ①以在地一般建商的開發條件：①房價 33 萬/坪②造價 14.2 萬/坪③毛利率相對總成本 24%，反算本案土地款約 8.38 億元，地價@**46.5 萬/坪**(附件 8)。
 - ②因不同建設公司的條件差異，以上表中三大條件為參數，預設可能的不同級距，求得多元買方可接受的地價級距介於 41.7~51.9 (≒42~52) 萬/坪。
 - ③就地主而言，經與多元買方議價後，實務上可能的成交價，分析如下：
 - 建方**：優質品牌、推案量大的公司，有較高售價、較低造價的優勢，應可承受 49.7~51.9 萬/坪(附件 8-級距 A)相對較高的地價。反之，推案量較少、欠缺品牌優勢的小型建商，在產品不易創價，又不易壓低造價的劣勢下，以相同的獲利%，自然必須設法降低購地成本，可承受約 41.7~43.9 萬/坪(級距 B)。
 - 議價**：上述地價是買方依其期望值，以評估開發可行性而得的價位級距。然而，由於國內可建地奇貨可居，尤其是優質的土地，更是要先搶先贏。實務上，買方大多無法以如其所願的價位成交。一般只要落差不要太多，也就在議價階段降低獲利標準%搶地。等到日後推案時，再設法創造利潤。
- 實務上，大公司雖可承受較高的地價，但反而具有議價的優勢。因此，雖可承受 49.7~51.9 萬/坪，但可能成交價將低於 49.7 萬/坪。反之，小公司雖然砍價的壓力比較大，但相對較欠缺議價的優勢，因此，雖可承受約 41.7~43.9 萬/坪，但成交價可能將高於 43.9 萬/坪。亦即，預期本基地在現今景氣下，可能成交價預估將介於 43.9~49.7 (≒44~50) 萬/坪。

※ **總結**：本報告評估本基地土地總價約 8.38 億元，地價@46.5 萬/坪。
但因買方條件差異，可接受 42~52 萬/坪。議價可能成交價 44~50 萬/坪。

【附件1：基地大環境示意圖】



※說明：

1. 基地位於台中市潭子區與豐原區之間的潭子弘富重劃區。本區東側以臺3線(中山路三段)為主要出入道路。往南距潭子市區約1.5公里，往北距豐原市區約2.5公里。周遭多為工業區。
2. 弘富重劃區於民國106年完成，是以潭子在地的弘文中學為中心，面積約19.35公頃的自辦市地重劃區。是北潭子地區近年來少數新增的大面積可建地，也是近期北台中推案的熱區之一。

【附件2：基地小環境示意圖】



※說明：

1. 弘富重劃區於5年前交地後，陸續推出新案。但由於南側被緊臨的工業區與潭子加工區口區，隔開生活機能較完整的潭子市區。迄今一般居家所需購物、就學(國小)...等基本生活機能，尚待未來隨著本區逐漸開發，自我補齊本區基本生活所需相關設施。
2. 配合一般建築所需的規模，本區重劃後的街廓大多深度約50米，方便規劃配置。所有的住宅可用建地，全數編定為“住1-2”。使用強度：建蔽率60%/容積率180% (但若建蔽率 $\leq 50\%$ 時，容積率得提高為200%)，容積率相對較低。故早期推案以透天住宅為主，近期則隨著市場演變，改推住家大樓。

3. 基地位於本重劃區最南邊，東側為小型空地(近5FRC廠房)。西側為8米弘智二街，對側為興建中的住家大樓建築案(久隆臻悅，15F/B2)。南側隔著8米弘智街，緊鄰近2樓高的大型廠區的封閉式圍牆與近10樓高的大型廠房。北側12米弘智一街對側為空地與零星透天住家。西北對角則是興建中的國民運動中心。

4. 舉目可見大大小小的廠房，與鄰近物流業平日進進出出的貨車，影響本區的住家環境，也限制本案的產品定位與客源層級，進而影響房價與地價。

【附件3：基地本身條件示意圖】



※說明：

基地三面臨 ≥ 8 米路，面積達1,800坪。為一約 120×48 米，近乎方正的長方形。為本區僅存極少數的大面積建地，相較於小基地有如下優勢：

1. 使用強度：大基地相對得適用較佳的法規條件。主要有：
 - a. 容積率：基地面積夠大，得降低建蔽率，適用200%容積率。
 - b. 容積獎勵：本基地得適用開放空間容獎，以基地條件，應可盡用20%基準容積的容獎上限。
 - c. 容積移轉：本基地得適用容移，以基地條件，得適用整體開發地區得移入20%基準容積上限的規定。

上述因本基地條件，而得提高容積率與適用較高%的容獎、容移。可提高坪效，更有助於提高本基地的地價。

2. 建築設計：基地面積大且方正，提供建築師得更彈性、更優勢規畫的條件：

- a. 方便規劃：基地大，夠條件規畫相對較優質的大型社區。不僅得創造房價的附加價值，更有利於地價。
- b. 南北座向：基地南北面寬達120餘米，得配置戶數較多、購屋者偏好且單價相對較高的南北向住宅單元，進而提高建築案房價的均價。
- c. 停車效益：基地深度近48米，得以在地下室規畫停車效益相對較高的跑道式車道。預期得規劃相對較多的車位數，既可滿足1戶1車位的車房比需求，又得增加車位總可售。

上述因本基地有利於建築師設計的條件，得創造本案的附加價值，有利於房價與提高本基地的地價。

【附件5：基地現況照片輯】



1. 基地北側鄰近弘文中學，為包含國中與高中的完全中學。

2. 從基地的西北角俯瞰基地。基地三面臨路南側8M弘智街對側為廠區密閉式高圍牆與大型廠房。



3. 基地東側隔著小型空地，鄰近弘智街旁的物流配貨鐵皮廠房，與進出的貨車。



4. 從基地東北側看12M的弘智一街。隔街對側為零星透天厝交雜空地。



5. 從基地南側8M弘智街看基地與基地北側的視野景象。

【附件6：基地地籍圖+登記謄本】(略)

【附件7：實價登錄表-久檉臻悅、恆山和合】

久檉臻悅銷售實價登錄彙整表												王英欽製表 '221110		
編號	戶號	樓層	權狀(坪)	車位(坪)	建物(坪)	售價	車位價	屋總價	屋單價	登錄日	累計屋售價	累計屋坪	累計屋單價	
1	A1	10	50.42	7.83	42.59	1,588	155	1,433	33.65	1110409	1,433	43	33.65	
2	A1	8	50.42	7.83	42.59	1,586	160	1,426	33.48	1110327	2,859	85	33.56	
3	A6	9	45.4	7.83	37.57	1,398	160	1,238	32.95	1110129	4,097	123	33.38	
4	A1	12	50.42	7.83	42.59	1,521	160	1,361	31.96	1110226	5,458	165	33.01	
5	A2	12	50.42	7.83	42.59	1,397	155	1,242	29.16	1110215	6,700	208	32.22	
6	A7	7	45.4	7.83	37.57	1,370	145	1,225	32.61	1110214	7,925	246	32.28	
7	A2	4	50.42	7.83	42.59	1,307	150	1,157	27.17	1110212	9,082	288	31.52	
8	A6	12	45.4	7.83	37.57	1,325	145	1,180	31.41	1110210	10,262	326	31.51	
9	A2	3	58.25	15.66	42.59	1,442	285	1,157	27.17	1110209	11,419	368	31.01	
10	A1	11	50.42	7.83	42.59	1,500	155	1,345	31.58	1110208	12,764	411	31.07	
11	A3	8	44.24	7.83	36.41	1,326	140	1,186	32.57	1110205	13,950	447	31.19	
12	A2	7	50.42	7.83	42.59	1,429	145	1,284	30.15	1110205	15,234	490	31.10	
13	A2	8	58.25	15.66	42.59	1,579	295	1,284	30.15	1110204	16,518	532	31.02	
14	A2	2	50.42	7.83	42.59	1,422	145	1,277	29.98	1110129	17,795	575	30.95	
15	A7	11	45.4	7.83	37.57	1,249	155	1,094	29.12	1110125	18,889	613	30.83	
16	A6	15	45.4	7.83	37.57	1,279	140	1,139	30.32	1110119	20,028	650	30.80	
17	A7	6	45.4	7.83	37.57	1,270	155	1,115	29.68	1110116	21,143	688	30.74	
18	A7	8	53.23	15.66	37.57	1,439	305	1,134	30.18	1110116	22,277	725	30.71	
19	A7	10	45.4	7.83	37.57	1,289	155	1,134	30.18	1110116	23,411	763	30.69	
20	A6	14	45.4	7.83	37.57	1,320	140	1,180	31.41	1110115	24,591	800	30.72	
21	A2	5	50.42	7.83	42.59	1,349	150	1,199	28.15	1110112	25,790	843	30.59	
22	A2	13	50.42	7.83	42.59	1,397	155	1,242	29.16	1110101	27,032	886	30.52	
23	A2	6											30.46	
24	A5	3											30.34	
25	A3	6											30.31	
26	A2	9											30.27	
27	A2	14											30.20	
28	A3	4											30.10	
29	A1	15											30.09	
30	A5	9											30.07	
31	A1	2											30.01	
32	A3	7											30.00	
33	A5	4											29.93	
34	A7	3											29.92	
35	A1	3											29.92	
36	A3	10											29.87	
37	A7	15											29.86	
38	A1	13											29.87	
39	店2	1											29.84	
40	A3	9											29.77	
41	A6	7	45.4	7.83	37.57	1,257	145	1,112	29.60	11100929	48,323	1,624	29.75	
42	A3	3	44.24	7.83	36.41	1,115	130	985	27.05	11100926	49,308	1,661	29.69	
43	A5	11	45.15	7.83	37.32	1,205	145	1,060	28.40	11100926	50,368	1,698	29.67	
44	A6	3	45.4	7.83	37.57	1,191	135	1,056	28.11	11100926	51,424	1,735	29.63	
45	A1	14	50.42	7.83	42.59	1,350	130	1,220	28.65	11100925	52,644	1,778	29.61	



恆山和合銷售實價登錄彙整表												王英欽製表 '221110		
編號	戶號	樓層	權狀(坪)	車位(坪)	建物(坪)	售價	車位價	屋總價	屋單價	登錄日	累計屋售價	累計屋坪	累計屋單價	
1	A5	12	42.73	10.96	31.77	1,235	150	1,085	34.15	1110330	1,085	31.77	34.15	
2	A6	12	39.16	10.96	28.2	1,120	150	970	34.40	1110330	2,055	59.97	34.27	
3	A6	2	39.16	10.96	28.2	1,020	140	880	31.21	1110329	2,935	88.17	33.29	
4	B3	2	38.65	10.96	27.69	1,035	150	885	31.96	1110313	3,820	115.86	32.97	
5	A6	3	39.16	10.96	28.2	1,060	150	910	32.27	1110308	4,730	144.06	32.83	
6	B5	3	42.09	10.96	31.13	1,140	140	1,000	32.12	1110303	5,730	175.19	32.71	
7	B5	11											32.89	
8	A2	2											32.84	
9	B6	3											32.80	
10	B5	2											32.67	
11	B5	2											32.74	
12	A3	11											32.90	
13	A7	11											32.98	
14	B5	10											33.03	
15	A7-11	3											32.98	
16	A7	3											32.93	
17	B6	2											32.88	
18	B3	3											32.85	
19	A3	3											32.83	
20	B7	12											32.90	
21	B6	12											32.98	
22	B6	11											33.04	
23	B7	3											33.01	
24	B3	5											33.01	
25	A3	10											33.07	
26	A7	12	38.74	10.96	27.78	1,100	150	950	34.20	1110212	24,718	746.59	33.11	
27	B2	12	35	10.96	24.04	985	150	835	34.73	1110126	25,553	770.63	33.16	
28	B7	4	38.74	10.96	27.78	1,040	155	885	31.86	1110125	26,438	798.41	33.11	
29	B6	4	39.16	10.96	28.2	1,060	155	905	32.09	1110125	27,343	826.61	33.08	
30	B1	2	34.93	10.96	23.97	905	140	765	31.91	1110123	28,108	850.58	33.05	
31	B7	11	38.74	10.96	27.78	1,090	140	950	34.20	1110123	29,058	878.36	33.08	
32	B2	11	35	10.96	24.04	970	140	830	34.53	1110119	29,888	902.40	33.12	
33	A3	7	38.65	10.96	27.69	1,080	140	940	33.95	1110118	30,828	930.09	33.15	
34	A3	8	38.65	10.96	27.69	1,085	140	945	34.13	1110116	31,773	957.78	33.17	
35	A5	2	42.09	10.96	31.13	1,135	140	995	31.96	1110115	32,768	988.91	33.14	
36	B5	12	52.73	20.96	31.77	1,370	295	1,075	33.84	1110107	33,843	1,020.68	33.16	
37	B7	8	38.74	10.96	27.78	1,080	150	930	33.48	1110106	34,773	1,048.46	33.17	
38	A3	9	38.65	10.96	27.69	1,090	140	950	34.31	1110115	35,723	1,076.15	33.20	
39	A6	7	39.16	10.96	28.2	1,090	150	940	33.33	1110114	36,663	1,104.35	33.20	
40	店2	1	56.13	21.12	35.01	2,010	295	1,715	48.99	1110129	38,378	1,139.36	33.68	
41	店1	1	57.74	23.34	34.4	1,985	300	1,685	48.98	1110129	40,063	1,173.76	34.13	
42	A1	6	34.93	10.96	23.97	935	155	780	32.54	1110127	40,843	1,197.73	34.10	
43	B2	7	35	10.96	24.04	930	140	790	32.86	1110126	41,633	1,221.77	34.08	
44	B6	10	39.16	10.96	28.2	1,095	135	960	34.04	1110124	42,593	1,249.97	34.08	
45	A2	3	35	10.96	24.04	905	140	765	31.82	1110121	43,358	1,274.01	34.03	
46	B6	7	39.16	10.96	28.2	1,095	150	945	33.51	1110119	44,303	1,302.21	34.02	



【附件 8：土地坪效與地價速算彙整(雲端)表】

1. 一般：售價 33 萬/坪，造價 14.2 萬/坪，毛利率相對總成本 24%。反算地價@46.5 萬/坪

土地坪效與地價速算彙整表

款項狀態：免費 | 金額(元)：0 付款時間： | 退款金額(元)： 退款時間：

一、基地資料與預設參數																
地號	臺中市	潭子區	*** 段	地號	***等2筆	座落										
面積	1800.79 坪 =	5953.01 m ²	公告現值	9.29 萬/坪	28100 元/m ²	預設參數	1m ² = 0.3025 坪									
計畫區	臺中市潭子地區都市計畫			分區	住1-2	(基準)建蔽率	50 %	容積率	200 %							
二、自訂部分空間的預設值與經系統運算後的預期規劃概要																
自訂	基本	建蔽率	30 %	開挖率	80 %	地下層	2 層 (機械車位)地下層	0 層	停車效坪	13.2 坪/部	車位坪	7.5 坪/部	店面層數	1 層		
預設	允增	Σ獎勵% = 開空	20 % + 其他	0 % + 都更或危老	0 % =	20 %	Σ上限%	20 %	預期獎勵%	20 %	容移或增額	20 %				
預期	實設	實設容積率%	331.8 %	地上層數	12 層	屋突FA	135 坪	主體建築FA	5975 坪	地下FA	2881 坪					
規劃	停車	停車ΣFA	19752.07 m ²	免設基數	150 m ²	每部FA	150 m ²	法定車位	131 位	實設車位	218 位	車位FA	1635 坪			
概要	小計	可售面積	8253 坪	店可售	618.94 坪	住可售	7564.86 坪	陽台FA	896.25 坪	成本建坪	8991.32 坪					
三、速算可建強度(含車位的土地坪效)																
												本案容積率 = 200 %				
倍數						係數						可建強度				
免計一：梯core+陽台						免計二：屋突						免計三：地下室				
		機電%	梯廳%	陽台%	獎勵%	容移%	建蔽率%	上限%	層數	FA%	開挖率%	層數	FA%	倍數	係數	土地坪效%
參考	低標	8	4	10	0	0	40	12.5	2	10.0	80	1	80	1.236	0.9	337
	中標	12	4.5	10	20	30	50	12.5	2	12.5	90	2	180	1.904	1.925	573
	高標	15	5	10	50	40	60	15	3	27.0	100	3	300	2.437	3.27	814
預估本案		15	5	15	20	20	30	12.5	2	7.5	80	2	160	1.908	1.675	549
四、投資效益評估反算地價																
市調售價與預估成本										反算地價						
售價	房價	樓上住	33 萬/坪	店面店	35 萬/坪	均價	33.17 萬/坪	總可售		305,093 萬	相對於	毛利率	進階估算			
	車位	平面車位	155 萬/位	機械車位	萬/位	均價	155 萬/位						地價	毛利		
成本	土地	佣金	0.5 %	稅費	2 %	容移行情	50 %	總成本	244,075 萬	總可售	20 %	45.47 萬/坪	61,019 萬			
		補貼款	0 萬 + 回饋金	278 萬 + 容移款	1672.93 萬	總成本	24 %				46.54 萬/坪	59,050 萬				
	其他地款	1950.93 萬														
	營建	造價	14.2 萬/坪	營建成本	= 127676.74 萬											
管銷	管銷	10 %	其他成本	= 30509.33 萬												
貸款	貸款比例	50 %	利率	3 %	貸款計息	2 年	投資成本	143,188 萬								
	土融利息	2456.47 萬	建融利息	1436.36 萬												
		總貸款額	104779.56 萬													



王英欽 0929-993-083
 土地開發 建築設計 專業顧問講師
 歡迎參觀個人部落格

請確認適用法規，再依基地條件，產品定位，以市場行情價位套用本表。

【附件 8：土地坪效與地價速算彙整(雲端)表】

2. 級距 A：售價 34 萬/坪，造價 14.2 萬/坪，毛利率相對總成本 22~24%。反算地價 51.9~49.7 萬/坪。

自訂一															
售價	房價	樓上住	34 萬/坪	店面	36 萬/坪	均價	34.17 萬/坪	總可售	313,277 萬	相對於	毛利率	進階估算			
	車位	車位均價	155 萬/位	地價	毛利										
成本	土地	其他地款	1950.93 萬					總成本	250,622 萬			總可售	20%	48.57 萬/坪	62,655 萬
	營建	造價	14.2 萬/坪	營建成本= 127676.74 萬								總成本	24%	49.67 萬/坪	60,634 萬
	管銷	管銷	10%	其他成本= 31327.71 萬								請確認適用法規，再依基地條件，產品定位，以市場行情價位套用本表。			
自訂二															
售價	房價	樓上住	34 萬/坪	店面	36 萬/坪	均價	34.17 萬/坪	總可售	313,277 萬	相對於	毛利率	進階估算			
	車位	車位均價	155 萬/位	地價	毛利										
成本	土地	其他地款	1950.93 萬					總成本	256,887 萬			總可售	18%	51.97 萬/坪	56,390 萬
	營建	造價	14.2 萬/坪	營建成本= 127676.74 萬								總成本	22%	51.91 萬/坪	56,493 萬
	管銷	管銷	10%	其他成本= 31327.71 萬								請確認適用法規，再依基地條件，產品定位，以市場行情價位套用本表。			

3. 級距 B：售價 33 萬/坪，造價 15.2 萬/坪，毛利率相對總成本 22~24%。反算地價 43.9~41.7 萬/坪。

自訂一															
售價	房價	樓上住	33 萬/坪	店面	35 萬/坪	均價	33.17 萬/坪	總可售	305,093 萬	相對於	毛利率	進階估算			
	車位	車位均價	155 萬/位	地價	毛利										
成本	土地	其他地款	1950.93 萬					總成本	244,075 萬			總可售	20%	40.60 萬/坪	61,019 萬
	營建	造價	15.2 萬/坪	營建成本= 136668.06 萬								總成本	24%	41.67 萬/坪	59,050 萬
	管銷	管銷	10%	其他成本= 30509.33 萬								請確認適用法規，再依基地條件，產品定位，以市場行情價位套用本表。			
自訂二															
售價	房價	樓上住	33 萬/坪	店面	35 萬/坪	均價	33.17 萬/坪	總可售	305,093 萬	相對於	毛利率	進階估算			
	車位	車位均價	155 萬/位	地價	毛利										
成本	土地	其他地款	1950.93 萬					總成本	250,176 萬			總可售	18%	43.91 萬/坪	54,917 萬
	營建	造價	15.2 萬/坪	營建成本= 136668.06 萬								總成本	22%	43.85 萬/坪	55,017 萬
	管銷	管銷	10%	其他成本= 30509.33 萬								請確認適用法規，再依基地條件，產品定位，以市場行情價位套用本表。			

《講師著作1》

LAND DEVELOPMENT PRACTICE HANDBOOK

土地開發

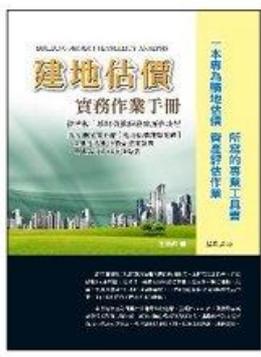
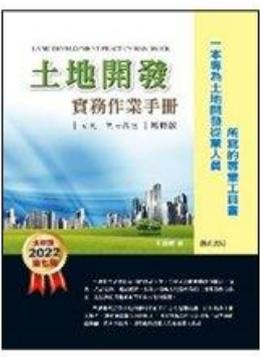
實務作業手冊

|| 都更、簡易都更 || 增修版

一本專為土地開發從業人員
所寫的專業

《講師著作2》

《講師簡介》



BUILDING PROJECT FEASIBILITY ANALYSIS

建地估價

實務作業手冊

從掌握土地坪效進階務實評估地價
內含 開發商必備【建地估價速算光碟】
· 土地坪效與地價彙整速算表
· 大樓案可建強度速算表

一本專為購地估價
資產評估作業
所寫的專業工具書

王英欽 著 詹氏書局



專業
人建

評估地價是土地開發於購地階段的終極作業，坊間慣以容積率×坪效係數1.6來概估土地坪效，再乘以每坪房價中的土地成本來概估地價。然而，土地坪效因土地不同的條件而異，估價更須依開發商的精算模式作業，才能求得符合其購地需求的地價。

本書先導正坊間概估土地坪效的迷思，並提供excel表，供使用者填表求得可靠的土地坪效，再修正概估模式的諸項缺失，進階彙整為土地坪效及地價速算彙整表，供同業得以隨時上網，快速套用為評估地價之用。

講 師 資 歷

王英欽
民國 66 年 成大建築系畢
68 ~ 69 年 趙飛虎建築師事務所
69 ~ 99 年 國泰建設

現 職

土地開發
建築規劃設計 專業講師/顧問/委員

授 課

土地開發、建地估價系列課程

著 作

1. 土地開發實務作業手冊 (詹氏書局 101~111 年7版)
2. 建地估價實務作業手冊 (詹氏書局 110年初版)

部 落 格

土地開發專業部落格
<https://wyc813.blogspot.com>

網 址

土地坪效與地價速算彙整表
<http://www.landdevelop.tw/wyc/estimate/lva.aspx>



e-mail

813wyc@gmail.com / wyc813@xuite.net

手 機

0929-993-083 (line 同)

土地開發系列課程摘要說明

王英欽 '230726 講

本土土地開發系列課程包含：一、解析購地階段實務作業**研習**，二、針對建商、建築師、代書、代銷、仲介、估價師與建經等泛房地產業者，公、民營大企業與地主等資產大戶，執行土地開發作業的需求，量身訂製**十大主題講座**；

一、**研習**：涵蓋拙作**土地開發實務作業手冊**九講內容的「**土地開發於購地階段實務作業**」**研習**（3.5~4h/週x6週=21~24h/期）。

"買對地就贏一半"是我們房地產界的名言。因為土地條件與購地成本是未來推案成敗的關鍵。因此土地開發從篩選標準的，現地、地政、市場與法規調查，到產品定位、規畫評估與簽約等購地階段的一貫作業，是業主出價具競爭力以取得優質建地，並以具競爭力房價的優勢產品推案順銷的關鍵。

本研習闡明《土地開發實務作業手冊》九講精要內容。涵概購地作業流程，協助建設公司建構永續經營的土開制度，並提供建築師、代銷、代書與仲介...等協力夥伴掌握業主的作業模式，以提供更具有競爭力的服務，爭取合作，拓展業績！

【個人著作I】-7版9刷
【著作II】-111年初版



課程大綱與內容摘要	
課程目標	<p>1. 篩選土地資源： 土地開發（土地概說、土地開發定義、初步篩選）序論。</p> <p>2. 前置調查作業：（看現場、查產權、跑市調、查法規） 購地前（現地、地政、市場與法規）調查作業。</p> <p>3. 精確產品定位（開菜單）： 產品定位的因素、產品定位的程序。</p> <p>4. 規劃配置（排厝間、算坪數）： 規劃配置原則、彙整土地最大可建面積（基本+在地）法規、算坪數作業程序與同步解說excel、雲端坪效速算彙整表。</p> <p>5. 評估與出價（算毛利、出地價）： 投資收益、開發成本與效益評估作業，依公司條件反算地價與同步解說excel、雲端坪效與地價速算彙整表。</p> <p>6. 簽約作業： 土地簽約階段作業要點，契約書實例解析與彙整查核表。</p>
一、土地篩選調查與產品定位： 篩選適合推案的土地，精確四項調查作業，定位適合市場需求的產品，奠定推案成功的基礎！	
二、規劃評估出價與購地簽約(實例)： 發揮土地最大效益，規劃最理想配置，創造最佳購地條件，搶得優質建地！	

- 二、**講座**：配合泛房地產業者個別需求而設的**10大主題講座**（3~8h/講座）：
1. 針對**建設公司**於購地的簽約階段，該如何於簽約前做好最後把關的「**購地階段把關作業**」-建設公司於購地簽約前的最後業績而設的「**土地仲介懶人包**」-如何迎合同開發商購地需求優化土地仲介績效」講座。
 2. 針對**土地仲介**如何提高績效、優化業績而設的「**這1年我們一起開發**」-針對建築師、代書、代銷與仲介等**土地開發團隊**而設的「**這1年我們一起開發**的**建築**」-購地團隊成員的專業分工與業主如何整合協力夥伴的作業」講座。
 3. 針對**購地開發**於購地階段而設的「**購地2大關鍵決策**」-解析土地開發於購地階段的2大關鍵決策」講座。
 4. 針對**國營事業、大企業、地主**而設的「**活化土地資產與創價**」-掌握活化土地資產的3大關鍵因素創造土地永續的最高價值」講座。
 5. 針對坊間常誤用容積坪效係數**1.6**而設的「**破解容積坪效1.6的迷思**」-從土地適用法規與土地條件，談有效速算一坪地可蓋幾坪屋」講座。
 6. 針對**土地開發人員**如何掌握最關鍵的土地利用法規而設的「**土地利用法規與實務**」-從解析土地利用法規談如何善用土地」講座。
 7. 針對**土地開發、鑑價人員、估價師與建經**等實際執行購地估價、資產評估作業人員而設的「**建地估價作業**」-從掌握土地坪效進階實務實評估地價」講座。
 8. 針對申請**水利地讓售**租借而設的「**畸零地與水利地**」-從解析畸零地的法規談處分水利地的**實務作業**」講座。
 9. 針對**業主與仲介**於執行購地開發作業，應有建地開發的基本專業 KNOWHOW「**導正迷思優化作業**」-導正土地開發常見的迷思以優化購地作業」講座。

二、十大講座：講座I：購地階段最後把關作業

建設公司於購地簽約前的最後把關關鍵作業

由於國內土地資源有限，加上競爭者眾，建商在這先搶先贏的購地階段，須善用建築師、代書、代銷與仲介等團隊專業分工，縮短作業時間，以搶得購地先機。然而購地開發須由公司統籌整合，最後推案成敗更是只由業主獨自承擔。

因此在簽約前，業主需善用各項(團隊+網路+電腦)資源，能自行快速、正確又周詳的覆核公司自行操作與委外代理的作業。以提高全盤效率，完成購地開發。拓展業績！永續經營！

講座II：土地仲介懶人包

如何迎合開發商購地需求 優化土地仲介績效

國內地價屢創新高，帶動土地仲介的熱潮，但也因購地不易，考驗著仲介人的專業執行力！仲介人需媒合業主與地主、周旋於買賣雙方。除須培養仲介特質、厚植人脈，以爭取業務來源外；更應強化土地開發的專業素養，掌握業主如何篩選土地？決定出價多少？等土地交易的關鍵。

因此應事先配合不同業主購地需求，篩選有效的土地資料，並以土開專業智能，提供雙方專業服務，以拓展業務，並進而提高成交率！優化交易品質！

課程主題	課程大綱與內容摘要
一、業主購地決策篇	1. 如何篩選土地？ <ul style="list-style-type: none"> 初步篩選：區位、面積、地形、分區...etc 後續調查：現地勘查、產權、地政、法規調查
	2. 如何決定出價多少？ <ul style="list-style-type: none"> 概估：地價=每坪房價中的地價x土地效坪。 精算：地價=可承受的總土地款÷土地面積。
	3. 服務+專業=實力，以績效建立公司與個人品牌 <ul style="list-style-type: none"> 仲介的素質：交易條件、產權、地政、開發法規...etc。 仲介雙方：賣方、買方。 議價階段：人際關係、專業能力。
二、土地仲介實力篇	

講座III：

這一年我們一起開發的建案 購地團隊成員的專業分工與業主如何整合協力夥伴的作業

土地開發是以建設公司為代表的泛房地產業的核心業務。在開發的購地階段，建商常委由建築師代為查法規、規畫配置，代書查產權，代銷抓產品、訂售價...等專業作業。業主除須借重開發團隊的專業分工，更須有效整合資源，以搶得購地先機，取得優質建地，確保推案順銷。



而就建築師...等團隊專業成員而言，則應該瞭解業主的決策模式配合其購地作業，並充分發揮專業價值，以提供更有競爭力的服務成團隊共創購地佳績！共享開發成就！

講座IV：購地階段關鍵決策

解析2大購地的關鍵決策：①這塊地要買嗎？②要出價多少？

"買對地就贏一半!"是業界的名言。因為土地條件與購地成本是推案順銷的成敗關鍵。因此，①這塊地要買嗎？②要出價多少？不僅是購地階段的2大關鍵決策，"買對又沒買貴"更是開發團隊與決策高層的核心價值！

所謂"買對地"不僅購地得立即、單獨與完整開發，也須符合公司產品定位的需求。而"沒買貴"則是確保搶得到地，且購地成本兼具推案時房價的競爭力。唯有掌握購地階段的關鍵決策，才得確保如願購地、如期推案與如數結案！

課程主題	課程大綱與內容摘要
一、這塊地要買嗎？ 精選優質建地，精確產品定位。	<ul style="list-style-type: none"> 初步篩選：適合公司開發的土地基本條件 區位、面積、地形、分區...etc 後續調查：禁限建法規或限制、用途管制...等因素 現地勘查、產權、地政作業、法規調查。
二、要出價多少？ 善用土地效益，創造購地競爭力。	<ul style="list-style-type: none"> 概估：以每售坪土地成本、坪效概估地價 土地單價=每售坪中的土地成本x坪效。 精算：總可售金額扣除利潤與非土地成本後除土地面積 土地單價=可承受的總土地款÷土地面積。 地價=土地對房價的貢獻度x可建強度 貢獻度：土地的城鄉差距、區位、分區...etc. 可建強度=容積率x倍數+係數

講座V：活化土地資產與創造土地價值

掌握活化土地資產的3大關鍵因素 確保永續收益 創造價值

土地資源奇貨可居，如何活化自家的土地，創造永續收益財源、投資增值？成為擁有土地資產的國營事業、大企業與地主的重要課題。

土地價值決定於①是否可用②有多好用與③如何善用。精準掌握自家土地資源的關鍵開發條件(可用)，精確發揮土地的最大利用率(好用)，才能精算評估土地價值(鑑價)，精選對公司最佳的開發方式(善用)，精實創造土地的最高效益(創價)！

課程主題	課程大綱與內容摘要
一、掌握開發價值 釐清土地適用法規，掌握開發條件。 →是否可用？	<ul style="list-style-type: none"> 開發許可：基地適法規定不得開發的開發管制 禁建、限建、附帶條件...etc 利用限制：受限基地的條件，限制開發利用的因素 現地、產權、開發規模、建築線...etc
二、創造最大效益 精確產品定位，發揮最大效益。 →有多好用？	<ul style="list-style-type: none"> 用途管制：基地得/不得/始得供何種建築使用 建築用途使用 vs. 產品定位 強度管制：一塊地可蓋幾坪屋=基準+免計+獎勵+容移 一坪地可蓋幾坪屋？→一坪地可賣幾坪屋？
三、慎選開發方式 精準鑑價評估 選擇最佳方案。 →如何善用？	<ul style="list-style-type: none"> 鑑價：概估、精算 地價=(房價-毛利-營建成本-其他費用)x可建強度(坪效) 活化利用：善用土地資源，精準開發決策 賣斷、養地、共同開發、合建、都更、地上權...

講座VI：破解容積坪效 1.6 的迷思

從解析適用法規與土地條件談如何有效速算一坪地可蓋幾坪屋

一坪地能蓋幾坪屋(≡坪效)，是土地價值的主要因素，坊間常以容積率×1.6 來概估坪效。但這所謂“坪效係數 1.6”的經驗值，實務上因土地的①

適用法規②土地條件③實設規劃而異，非 1.6 可一律概估通用。

正本清源，本講座回歸可售面積的法源依據。以公式簡化各類可建面積，彙整 excel 列表，解析並供套用速算售坪，導正坪效係數 1.6 的迷思。

大樓案 可建強度 (≡含車位的土地坪效) 速算簡表										本案容積率=100%		正坪效 30.07坪		
A. 係數 = [(1+e)×(1+a)+d]÷(1-b)×(1+c)					B. 係數 = f+g					C. 可建強度				
免計一：Core+陽台					免計二：屋突					免計三：地下室				
a. 樓電	b. 梯廳	c. 陽台	d. 獎勵	e. 容移	建築率	上限	層數	f. FA	開挖率	層數	g. FA	係數	係數	速算值
低標	0.1	0.05	0.1	0	0	0.4	0.125	2	0.1	0.8	1	0.8	1.27	217%
中標	0.15	0.05	0.1	0.2	0.3	0.5	0.125	2	0.125	0.9	2	1.8	1.96	389%
高標	0.15	0.05	0.1	0.5	0.4	0.6	0.15	3	0.27	1	3	3	2.44	571%
本案														100%

說明：1. 本表為大樓“可建強度=最大可建面積÷基地面積”速算(不含騎樓、地上停車免計)簡表。
 2. 可建強度=容積率×(1+容移%)÷(1+機電%)÷(1+獎勵%)÷(1-梯廳%)÷(1+陽台%)
 +(規劃建築率×屋突%+獎勵%)÷(地下室層數×開挖率%)
 =容積率×係數A×容積率(以100%為1)×1.96(1.27×2.44)+1.93(0.9×3.27)=217%~571%。
 3. 係數與係數依基地①適用法規②土地條件③規劃實設等因素，套用低、中或高(基或更高)標概估。

講座VII：土地利用法規與實務作業

從解析土地利用的法規談土地開發如何善用土地

攸關土地開發的法規種類甚多，其中以土地①可供利用(開發管制-禁限建規定)②最佳利用(用途管制、強度管制...)等規範土地利用的法規，直接影響土地的價值，是土地開發實務作業中最重要法規。

本講座歸類解析此類攸關土地利用的法規，並以實例說明如何運用此等法規，供業者(尤其是非建築專業)實務執業套用。

課程主題	課程大綱與內容摘要
一、可供利用 釐清適法規定， 掌握開發條件	<ul style="list-style-type: none"> 開發管制：禁建、限建...等開發許可捐地、捐款、整體開發/規劃...等附帶條件 使用限制：現地、產權因素、開發規模...等使用限制住、商、專用區 vs 公設用地...等使用分區
二、最佳利用 精確產品定位， 發揮最佳效益	<ul style="list-style-type: none"> 用途管制：法規正面、負面與附條件規定建築用途 vs 產品定位 強度管制：最大可建面積=基準+免計+獎勵+容移 FA 可建強度=最大可建面積÷基地面積

講座VIII：建地估價作業 從掌握土地坪效進階務實評估地價

估地價是開發業者在購地階段的終極作業，也是泛房地產業者執行業務必須面對的課題。坊間常以“容積率×坪效係數 1.6”概估坪效，再以“每坪房價的土地成本×土地坪效”概估地價。

然而，不僅坪效因適用法規、土地條件而異，絕非單一係數可統包。估價更須依循業界推案實務，進階修正①行情房價 vs. 均價②房價 vs. 車位價③成本建坪：執照坪 vs. 銷售坪④地價=可承受總土地款÷土地面積等估價作業。

本講座先導正坪效的迷思，繼而以業主精算模式務實速算地價。並提供《土地坪效與地價速算表-雲端版》，同步隨堂上網實作，落實速成效益。

講座IX：畸零地與水利地

從解析畸零地的法規談處分水利地的實務作業

畸零地是土地開發作業中常見，也是要優先處理的問題之一。其中尤其是水利地，那就還得與在地的農田水利單位打交道，才能同時解決畸零地與水利地的問題。

本講座彙整講解國內畸零地通案法規與在地的規定，並摘要解析農田水利法規，針對非事業用不動產規範，以及對外處分的方式與處理申購的法務作業，供業界處理畸零地與申請處分水利地的參考！



課程主題	課程大綱與內容摘要
一、畸零地 釐清適法規定， 確認開發方式	<ul style="list-style-type: none"> 定義：面積狹小；基地最小寬/深、最小建築規模。地界曲折：因在地規定而異(北、南、高無)。但書：上述兩要件的特例、除外條款。 處理：逕為執照 vs. 自行處理 vs. 申請調處 交換或合併、特例保留、承購公有地...etc.
二、水利地 掌握開發條件， 配合法務作業	<ul style="list-style-type: none"> 法務：總則：範圍、定義、處分條件 非事業用：出租、共有、畸零、異形地、農業 處理：不受理：事業用、條件不符 自用：自行開發、設定地上權、共同開發 對外處分：調界、讓售、標售

講座X：導正迷思優化作業

導正土地開發常見的迷思以優化購地作業

土地開發是建設公司的本業，也是持續公司營運的核心業務。購地開發的業主，應建立適合自身運作的開發作業的 SOP，並與時並進，精進專業 KNOWHOW，以優化土開作業，確保永續經營。

建設公司則是土地仲介從業人員最主要的業主，仲介土地應掌握各類業主的購地需求，事先篩選並提供符合其需求的土地資料之外，更應具備土地開發的專業素養，以導正迷思避免踩雷，進而促成優質交易，發揮專業價值。

土地開發常見迷思摘要彙整表		王英欽 2308 修
一	1. 不是有地就可以蓋房子嗎？ 2. 隔壁的地可以蓋房子，所以我們的地也可以蓋房子？	開發管制
一	1. 這塊地可以蓋房子，因為地目是「建」.....？ 2. 地目為「住三」的土地的容積率 225%.....？	地目 vs. 分區
三	1. 都市土地、非都市土地有甚麼不一樣嗎？ 2. 別人的地可以開空獎勵(或要容移)，所以我們的地也可以...？	適用法規
四	1. 住宅區可以蓋住宅，商業區當然也可以蓋住宅？ 2. 隔壁的地可以蓋住家，所以我們的地也可以...？	用途管制
五	1. 建蔽 60 容積 490，這種是不是頂多蓋 8-10 樓？ 2. 大樓可以蓋多高，是如何評估出來的？	高度限制
六	1. 隔壁的地可以蓋大樓，所以我們的地也可以蓋大樓？ 2. 土地坪效=容積率×坪效係數 1.6？	強度管制 vs. 坪效
七	1. 隔壁的地一坪可以賣幾百萬，所以我們的地也可以賣...？ 2. 商業區的地比住宅區的地更值錢？	地價因素
七	3. 地價=每坪房價中的土地成本×土地坪效 4. 地價評估實務關鍵：①行情價 vs. 均價②房價 vs. 車位價 ③建坪≠執照坪≠銷售坪④地價≠土地成本-非土地款	地價評估
備註	1. 迷思源自昔時舊觀念的偏差或道聽塗說、便宜行事...等專業鴻溝。 2. 土地須依其適用法規開發。土地開發涉及諸多專業，規範的法規也常時更修。因此需與時並進，充實專業職能，嚴謹作業，以保永續經營。	